

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)

40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль)/специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(ДИПЛОМНАЯ РАБОТА)**

на тему Гражданско-правовое положение товариществ собственников жилья  
в соответствии с российским законодательством

Обучающийся

К.С. Козырев

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юр. наук, доцент А.Н. Федорова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

## Аннотация

Тема исследования: «Гражданско-правовое положение товариществ собственников жилья в соответствии с российским законодательством».

Актуальность исследования. На сегодняшний день одним из самых распространенных способов управления многоквартирным домом является товарищество собственников жилья. Связано это, прежде всего с тем, что собственники помещений имеют возможность самостоятельно осуществлять свои права и обязанности по управлению и эксплуатационному обслуживанию общего имущества своего многоквартирного дома, а также имеют возможность наиболее рационально расходовать финансовые ресурсы дома.

Объектом выпускной квалификационной работы выступают общественные отношения, возникающие по поводу создания и функционирования товарищества собственников недвижимости.

Предметом исследования являются правовые нормы и акты судебной власти, регулирующие сферу создания и деятельности товарищества собственников недвижимости как некоммерческой организации.

Цель работы - проанализировать и определить юридическую природу товарищества собственников недвижимости.

Задачи данного исследования: определить понятие и сущность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации; изучить правовое положение участников товарищества собственников жилья; исследовать порядок создания, деятельности, реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья; рассмотреть вопросы государственной поддержки института товарищества собственников жилья; изучить аспекты гражданско-правовой ответственности товарищества собственников жилья; выявить проблемные аспекты, возникающие в сфере деятельности товариществ собственников недвижимости и предложить пути их решения.

Данная работа включает в себя введение, 3 главы, 6 параграфов, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика товарищества собственников жилья .....	8
1.1 Понятие и сущность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации.....	8
1.2 Правовое положение участников товарищества собственников жилья .....	13
Глава 2 Особенности организации деятельности товариществ собственников жилья .....	22
2.1 Порядок создания, деятельности, реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья .....	22
2.2 Организация управления в товариществах собственников жилья	31
Глава 3 Проблемы и пути совершенствования деятельности товариществ собственников жилья .....	45
3.1 Проблемы деятельности товариществ собственников жилья .....	45
3.2 Пути решения проблем в сфере деятельности товариществ.....	53
Заключение .....	61
Список используемой литературы и используемых источников.....	65

## Введение

Актуальность исследования. На сегодняшний день одним из самых распространенных способов управления многоквартирным домом является товарищество собственников жилья. Связано это, прежде всего с тем, что собственники помещений имеют возможность самостоятельно осуществлять свои права и обязанности по управлению и эксплуатационному обслуживанию общего имущества своего многоквартирного дома, а также имеют возможность наиболее рационально расходовать финансовые ресурсы дома.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) в Российской Федерации — это форма самоуправления, предусмотренная законодательством для управления многоквартирными домами. Это некоммерческая организация, которая создается по инициативе собственников квартир для решения задач, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в доме.

Правовая основа деятельности ТСЖ регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации и Жилищным кодексом РФ. Эти нормативные документы определяют правовой статус ТСЖ, порядок их создания, управления и прекращения деятельности.

Ключевая особенность ТСЖ заключается в том, что организация эта добровольная. Создание ТСЖ иницируется группой собственников, и присоединение к нему других собственников не может быть принудительным. Это обеспечивает гибкость и демократичность управления жилым домом, где каждый собственник имеет право голоса. Деятельность ТСЖ осуществляется через общее собрание собственников, которое является высшим органом управления товариществом. Общее собрание принимает решения по наиболее важным вопросам: утверждение и изменение устава, формирование исполнительных органов, утверждение отчётов и другие. Это позволяет участникам напрямую влиять на управление и распоряжение общим имуществом.

Деятельность ТСЖ осуществляется через общее собрание собственников, которое является высшим органом управления товариществом. Общее собрание принимает решения по наиболее важным вопросам: утверждение и изменение устава, формирование исполнительных органов, утверждение отчётов и другие. Это позволяет участникам напрямую влиять на управление и распоряжение общим имуществом. ТСЖ также обладает правом собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которое включает в себя помещения общего пользования, инженерные системы, придомовые территории и другие объекты. Товарищество вправе распоряжаться этим имуществом в интересах всех собственников, в том числе заключать договоры на ремонт, содержание имущества, предоставление коммунальных и других услуг.

Форма ТСЖ является перспективным способом управления гражданами объектами жилой недвижимости, поскольку осуществляется самими гражданами, что делает форму ТСЖ более прозрачной. Актуальность совершенствования института ТСЖ объясняется, в том числе, необходимостью модернизации жилищного фонда в России, современное состояние которого нельзя признать в достаточной степени удовлетворительным.

Согласно статистическим данным 2022 года, только 71 % жилого фонда оборудовано ваннами (душем), 64 % - газом, 70 % -горячим водоснабжением.

Площадь аварийного жилищного фонда на 2023 год составила 25 473, 8 кв. м, 516 610 жилых домов находятся в состоянии свыше 70 % износа, в состоянии от 66 до 70 % износа находятся 1 445 856 жилых домов, 8 624 410 домов находятся в средней степени износа, а именно в пределах от 30 до 65 %, что говорит об актуальности проблемы благоустройства недвижимого имущества (в частности, жилищного фонда)

Для повышения эффективности управления в товариществах собственников жилья законодателем Российской Федерации регулярно

вносятся изменения в нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность товарищества собственников жилья.

Однако, несмотря на это, в настоящее время все еще остаются нерешенные проблемы, в частности, к ним относятся коллизии между нормами гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации. Изучение и анализ товарищества собственников жилья в российском праве, устранение противоречий и разрешение иных проблем, связанных с деятельностью товарищества собственников жилья, а также разработка более четких ориентиров действий при осуществлении управления общим имуществом, составляет один из аспектов актуальности темы настоящего исследования.

Объектом выпускной квалификационной работы выступают общественные отношения, возникающие по поводу создания и функционирования товарищества собственников недвижимости.

Предметом исследования являются правовые нормы и акты судебной власти, регулирующие сферу создания и деятельности товарищества собственников недвижимости как некоммерческой организации.

Цель работы - проанализировать и определить юридическую природу товарищества собственников недвижимости.

Задачи данного исследования:

- определить понятие и сущность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации;
- изучить правовое положение участников товарищества собственников жилья;
- исследовать порядок создания, деятельности, реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья;
- рассмотреть вопросы государственной поддержки института товарищества собственников жилья;
- изучить аспекты гражданско-правовой ответственности товарищества собственников жилья;

- выявить проблемные аспекты, возникающие в сфере деятельности товариществ собственников недвижимости и предложить пути их решения.

Настоящая работа базируется на законодательном материале, а также имеет теоретическую основу в виде исследований отечественных цивилистов и специалистов в области жилищного права. В числе авторов, чьи труды, так или иначе, затрагивают проблему ТСН, можно выделить П.В. Крашенинникова, Г.Ф. Ручкину, Е.А. Суханова, Б.М. Гонгало, а также работы многих других ученых в виде публикаций в периодических научных изданиях (например, серии работ Ю.П. Свит, Т.С. Сяпиной, Е.В. Токаревой, посвященных правовому положению ТСЖ).

Нормативно-правовую базу исследования составили международно-правовые акты, Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, иные законодательные акты и отдельные подзаконные акты, относящиеся к теме исследования.

Методологическую основу работы составили методы – анализ, синтез, дедукция, индукция, сравнительно-правовой.

Данная работа включает в себя введение, 3 главы, 6 параграфов, заключение, список использованных источников.

## **Глава 1 Общая характеристика товарищества собственников жилья**

### **1.1 Понятие и сущность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации**

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) в России является одним из видов некоммерческих организаций (НКО), который специально создан для управления многоквартирными домами. Это позволяет жителям организовывать совместное управление имуществом, решать вопросы текущего содержания и капитального ремонта, обеспечивая таким образом комфорт и безопасность проживания.

Основное предназначение ТСЖ - обеспечение эффективного взаимодействия между собственниками квартир в вопросах, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества, такого как подъезды, лифты, крыши и другие общедомовые конструкции [1, с. 23].

Поскольку ТСН является некоммерческой корпоративной организацией, то следует выделить определенные признаки некоммерческих организаций. Стоит отметить, что некоммерческой организацией является организация, не имеющая извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяющая полученную прибыль между участниками [46].

Некоммерческие организации могут создаваться для достижения социальных, благотворительных, культурных, образовательных, научных и управленческих целей, в целях охраны здоровья граждан, развития физической культуры и спорта, удовлетворения духовных и иных нематериальных потребностей граждан, защиты прав, законных интересов граждан и организаций, разрешения споров и конфликтов, оказания юридической помощи, а также в иных целях, направленных на достижение общественных благ.

В отечественной доктрине гражданского права выделяют следующие основные признаки некоммерческой организации:

- «отсутствие получения прибыли как основной цели деятельности; запрет на распределение прибыли между участниками некоммерческой организации;
- возможность создания некоммерческих организаций не только в тех организационно-правовых формах, которые предусмотрены ГК РФ, но и в формах, предусмотренных иными федеральными законами;
- специальная правосубъектность;
- целевой характер использования имущества, остающегося при ликвидации» [50, с. 738].

Л. Х. Гайтовой был сделан вывод, что «не все эти признаки в комплексе могут служить фактором разграничения коммерческих организаций от некоммерческих, так как зачастую не находят своего подтверждения в правоприменительной практике. К примеру, отсутствие получения прибыли как основной цели деятельности натывается на возможность некоммерческих организаций заниматься предпринимательской деятельностью» [8, с. 45].

Вследствие вышеизложенного другой исследователь - Д.П. Гордеев предлагает «выделить только один универсальный признак некоммерческой организации - невозможность распределения между участниками полученной прибыли» [10, с. 52]. Сходную позицию занимает и Ю.П. Свит, который «в качестве базовых подходов разграничения юридических лиц на коммерческие и некоммерческие выделяет два основных: функциональный («альтруистический») и экономический» [39, с. 44].

«Некоммерческой, в соответствии с функциональным подходом, будет выступать такая организация, которая не имеет в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и ориентирована на просвещение граждан, пропаганду идеалов гуманизма и доброты, для чего такая организация будет осуществлять, например, образовательную деятельность или проводить культурно-массовые мероприятия. В основе экономического

подхода (или так называемого бизнес-подхода) к определению сущности некоммерческой организации лежат не декларируемые цели создания и деятельности юридического лица, а фактические экономические отношения, в которых конкретные виды деятельности рассматриваются так, как они присутствуют в реальной жизнедеятельности юридического лица (а не так, как они прописаны в документах о его создании)» [15, с. 79].

Как уже было отмечено ранее, ТСЖ является некоммерческой корпоративной организацией, в связи с чем стоит отметить, что в юридической литературе корпорация (от лат. *corporatio* - объединение) определяется как совокупность лиц, объединившихся для достижения общих целей, осуществления совместной деятельности и образующих самостоятельный субъект права - юридическое лицо. Таким образом, в отношении всех корпораций (в том числе и некоммерческих) установлены единые права их участников и единые правила управления ими

Роль ТСЖ в системе НКО особенная, поскольку оно обеспечивает прямое участие граждан в управлении и контроле за состоянием своего жилого пространства. Эта модель способствует не только повышению эффективности управления недвижимостью, но и развитию гражданского общества, поскольку участвующие в ТСЖ жители получают возможность напрямую влиять на улучшение своей жизни и окружающей среды.

Деятельность ТСЖ регулируется главой 13 Жилищного кодекса [12] Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и в соответствии с ч. 1 ст. 135 данного кодекса 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.

ТСЖ формируется и функционирует на основе принципов добровольности и самоуправления. Это означает, что решение о создании такого товарищества принимается самими собственниками на общем собрании, где каждый участник имеет право голоса. Целью такого подхода является развитие сотрудничества и самостоятельное решение жилищных вопросов без непосредственного вмешательства государственных или муниципальных органов.

Будучи некоммерческой организацией, ТСЖ не стремится к получению прибыли. Все средства, которые собираются от взносов собственников или других источников, направляются исключительно на улучшение и поддержание жилого дома и прилегающей к нему территории. Это включает в себя финансирование текущих расходов на эксплуатацию, а также формирование резервного фонда на случай капитальных ремонтов или чрезвычайных ситуаций.

ТСЖ обладает правами юридического лица, что позволяет ему заключать договоры, вести банковские операции и даже представлять интересы членов товарищества в суде. Эти полномочия предоставляют ТСЖ значительную автономию и способствуют более оперативному и

адаптированному к локальным условиям решению проблем, связанных с управлением и обслуживанием многоквартирных домов.

Основным принципом деятельности ТСЖ, как НКО, является добровольность участия и самоуправление. Это значит, что инициатива создания ТСЖ всегда исходит от самих собственников, и все ключевые решения принимаются на общем собрании членов ТСЖ. Такой подход обеспечивает высокий уровень ответственности и заинтересованности участников в поддержании порядка и создании оптимальных условий для проживания.

ТСЖ также играет важную роль в реализации местной социальной политики. Управляя общим имуществом, ТСЖ влияет на обеспечение безопасности, экологические инициативы и социальное взаимодействие между жителями. Эти аспекты делают ТСЖ не просто организатором жилищных услуг, но и активным участником социальной жизни сообщества. Однако, несмотря на множество положительных аспектов, работа ТСЖ требует точного соблюдения законодательства, чёткой организации внутренних процессов и эффективного взаимодействия с государственными органами и коммерческими структурами. Такие вызовы могут включать в себя сложности с формированием фонда капитального ремонта, решение конфликтных ситуаций между собственниками и поддержание прозрачности финансовых операций.

В итоге ТСЖ как форма НКО вносит весомый вклад в развитие гражданской активности и управления на местном уровне, способствуя формированию ответственного и активного общества.

Таким образом, ТСЖ как некоммерческая организация играет ключевую роль в создании условий для комфортного и безопасного проживания, поддерживая порядок и улучшая качество жизни жителей многоквартирных домов за счёт самостоятельного и эффективного управления общим имуществом. Эта модель является важной составляющей жилищной

политики, направленной на повышение ответственности и активности самих собственников жилья.

## **1.2 Правовое положение участников товарищества собственников жилья**

Правовое положение участников товарищества собственников жилья (ТСЖ) в России тесно связано с рядом законодательных актов, которые определяют и регулируют их взаимоотношения как с самим товариществом, так и между собой. В основе этих взаимоотношений лежит Жилищный кодекс РФ, который устанавливает основные принципы управления многоквартирными домами, а также другие нормативные документы, включая Гражданский кодекс РФ [11].

Товарищество собственников жилья, как следует из правовой дефиниции, данной законодателем в ст. 123.12. ГК РФ [11], целью своего создания имеет защиту права частной собственности, поскольку ТСЖ создается как для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, так и для достижения иных целей, предусмотренных законами (в данном случае - это создание комфортных условий владения и пользования объектами недвижимости). Исходя из наименования рассматриваемой корпорации, ТСЖ создается прежде всего в целях способствования наиболее эффективной реализации собственниками имущества своего субъективного права частной собственности именно на недвижимые вещи.

В связи с этим, касательно темы настоящего исследования немаловажной является и ст. 36 Конституции РФ, согласно которой граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. В соответствии с ч 2. данной статьи владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками

свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Реализация данной статьи Конституции РФ, в частности, достигается путем создания такой формы ТСЖ, как садоводческие и огороднические товарищества.

Стоит отметить, что при характеристике имущественного аспекта формирования и деятельности ТСЖ отдельно встает вопрос касательно правового режима имущества ТСЖ и его членов, поскольку одним из важнейших признаков любого юридического лица является наличие у него обособленного имущества.

При этом В.А. Лаптев справедливо считает, что «в корпоративных юридических лицах большая роль принадлежит имущественному элементу. Действительно, одним из важнейших аспектов гражданско-правового статуса товарищества собственников недвижимости как юридического лица является вопрос о правовом режиме собственного имущества ТСЖ и имущества его членов» [20, с. 85].

В научной доктрине существует общая позиция, характеризующая правовой режим «как совокупность правил, регламентирующих конкретную сферу общественной жизни. Следовательно, правовой режим собственного имущества ТСЖ и имущества общего пользования его членов представляет собой совокупность правил, регламентирующих имущественную сферу общественных отношений, связанных с товариществом собственников недвижимости» [21, с. 67].

Анализируя положения существующего законодательства, важно отметить, что правовой режим имущества ТСЖ включает общие положения гражданского законодательства (статья 123.13 Гражданского кодекса Российской Федерации) и нормы специальных законов - Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о садоводстве и огородничестве) (гл. 6) [48], а также ЖК РФ (ст. 151) [12]. При этом иных

специальных законов, регламентирующих деятельность остальных видов товариществ собственников недвижимости, в настоящее время не имеется.

«ТСЖ участвуют в гражданском обороте наравне с иными субъектами гражданского права, однако в довольно-таки ограниченном круге отношений. Так, ТСЖ часто вступают в договорные отношения с ресурсоснабжающими, коммунальными организациями, поставляющими соответствующие услуги собственникам. ТСЖ могут также заключать иные договоры, направленные на благоустройство общего имущества собственников – например, подрядные договоры. Встречаются в практике и случаи, когда ТСЖ совершают сделки с общим имуществом собственников – например, сдают в аренду или даже отчуждают» [43, с. 89].

Важной особенностью правового статуса участников ТСЖ является их двойственное положение: с одной стороны, они являются собственниками своих квартир, с другой - членами ТСЖ, что обязывает их к определенным действиям и обязательствам. Участники ТСЖ имеют право участвовать в управлении общим имуществом дома, что включает право голоса на общем собрании членов ТСЖ. Эти собрания являются ключевым элементом в структуре управления, поскольку на них принимаются решения по всем важным вопросам, касающимся содержания и ремонта общедомового имущества, утверждения бюджетов и контроля за деятельностью исполнительных органов ТСЖ.

Ст. 137 Жилищного кодекса, определяя права ТСЖ, фактически определяет и основные направления деятельности этого юридического лица.

ТСЖ вправе:

- заключать договоры управления МКД и иные обеспечивающие содержание общего имущества МКД договоры;
- определять смету доходов и расходов на год;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

- пользоваться кредитами в банках на порядке и условиях, предоставляемых действующим законодательством;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

Соответственно, круг этих отношений очень ограничен и направлен преимущественно на одну цель – поддержание общего имущества собственников в благоприятном состоянии. Однако, нельзя не признать, что обозначенные отношения, хотя и ограниченные по составу, все же являются предпринимательскими. Поэтому в определенном смысле ТСЖ могут являться субъектами предпринимательской деятельности [23, с. 30].

Аналогичную позицию высказывал Президиум Высшего Арбитражного суда РФ в одном из своих постановлений. По обстоятельствам дела, индивидуальный предприниматель являлся собственником нежилого помещения, расположенного в жилом многоквартирном доме, который управлялся с помощью ТСЖ. Решением общего собрания ТСЖ увеличило размер взносов за содержание общего имущества многоквартирного дома [27].

«Будучи не согласным с решением собрания, предприниматель оспорил его решение в арбитражном суде. При рассмотрении дела, у арбитражного суда возник вопрос о подведомственности данного спора арбитражному суду, поскольку суд усомнился в том, что деятельность ТСЖ по вопросу установления взносов за содержание общего имущества в многоквартирном доме относится к предпринимательской. Суд установил, что ТСЖ, имея статус некоммерческой организации, вправе заниматься предпринимательской деятельностью только ради достижения целей, ради которых оно создано. Поскольку основной целью ТСЖ является содержание общего имущества многоквартирного дома, указанная деятельность, являясь по сути предпринимательской, направлена на достижение уставных целей товарищества» [41, с. 35].

Ст. 137 Жилищного кодекса, определяя права ТСЖ, фактически определяет и основные направления деятельности этого юридического лица.

ТСЖ вправе:

- «заключать договоры управления МКД и иные обеспечивающие содержание общего имущества МКД договоры;
- определять смету доходов и расходов на год;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться кредитами в банках на порядке и условиях, предоставляемых действующим законодательством;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу» [12].

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.

Как отмечает А.В. Качалова, «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» [16, с. 58].

Как отмечает М.М. Вильданова, «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» [6, с. 148].

Иные способы управления напрямую связаны с общим собранием собственников помещений в МКД, а также с управляющей организацией. В отсутствие ТСЖ управление осуществляется либо путем заключения на общем собрании собственников помещений в МКД договора на управление

МКД с управляющей организацией, либо заключение общим собранием собственников договоров с ресурсоснабжающими коммунальными организациями напрямую, в обход управляющей компании и ТСЖ.

По мнению автора, указанные способы имеют существенные недостатки по сравнению с ТСЖ. Последний случай очевидно неудобен для собственников, что связано со сложной процедурой созыва общего собрания, особенно в очной форме, а это обстоятельство препятствует эффективному контролю собственников за деятельностью управляющей организации. Первый же случай довольно-таки популярен среди собственников, однако менее прозрачен, чем ТСЖ. Собственники, опять же, по причине отсутствия ТСЖ теряют механизм контроля за управляющей организацией.

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.

«В настоящее время товарищество собственников жилья может иметь лишь одно из названных вещных прав - право собственности, поскольку имущество на праве хозяйственного ведения может принадлежать лишь государственному и муниципальному унитарным предприятиям, а имущество на праве оперативного управления - учреждению и казенному предприятию. Причем государственное и муниципальное унитарные предприятия, учреждение и казенное предприятие относятся к унитарным организациям, а не к корпоративным, поэтому у них совершенно иная организация деятельности, в том числе относительно правового режима имущества. Поскольку законодатель исключил из новой редакции статьи 48 ГК РФ вещные права, представляется, что имущество может принадлежать юридическому лицу и на обязательственном праве, например, на праве аренды» [3, с. 123].

«Обязательственные правоотношения, как и любые иные правоотношения, возникают из юридических фактов (договоров,

заключенных с товариществом собственников недвижимости; судебных актов, установивших гражданские права и обязанности и вынесенных в пользу товарищества собственников недвижимости и иных оснований, предусмотренных пунктом 1 статьи 8 ГК РФ). Причем М.М. Вильданова справедливо отмечает, что обязательственные права отличает от иных видов прав содержание, в котором должно быть ясно указано, что именно обязан выполнить должник для кредитора. Кроме того, в товариществе собственников недвижимости имеется собственное имущество его членов, к нему относится вся совокупность имущества членов товарищества» [5, с. 175].

По общему правилу, предусмотренному пунктом 1 статьи 123.12 ГК РФ, собственное имущество членов ТСЖ принадлежит членам товарищества на праве собственности, за исключением случаев пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, ранее предоставленными гражданам для ведения садоводства и огородничества [19, с. 86].

«Что касается имущества общего пользования членов товарищества собственников недвижимости (к которому относятся, например, дороги, лифты, подвалы и т. п.), то важно отметить, что статья 123.13 ГК РФ, непосредственно раскрывающая основные положения об имуществе товарищества собственников недвижимости, не рассматривает ни порядок его формирования, ни перечень такого имущества. Представляется, что законодатель решил передать этот вопрос на рассмотрение самого товарищества, тем самым предоставив достаточный уровень свободы товариществу указать имущественные особенности в своем уставе.

При этом на практике особенно остро стоят вопросы взыскания денежных средств с лиц, не являющихся членами товарищества собственников недвижимости. В первую очередь речь идет о лицах, получивших земельные участки по наследству или на основании иных законных сделок, которые также не являются членами товарищества. В настоящее время заключать договоры между товариществом и

собственниками земельных участков, расположенных на территории товарищества, не нужно, однако, если они пользуются объектами имущества общего пользования товарищества, то согласно статье 5 ФЗ №217 они должны уплачивать членские и целевые взносы» [9, с. 279].

При этом стоит подчеркнуть, что подобная ситуация, хоть и является достаточно распространенной на практике, все же имеет несколько опосредованное значение применительно к деятельности ТСЖ, поскольку в большинстве случаев, собственники недвижимого имущества, находящегося в пределах определенного ТСЖ, как правило, вступают в ТСЖ, в связи с чем приобретают соответствующий комплекс прав и обязанностей как участника Товарищества, и тем самым у лица происходит формирование статуса члена ТСЖ.

Таким образом, ТСЖ является постоянно действующей структурой (в отличие от общего собрания собственников МКД, созываемого периодически), которая является посредником между собственниками и управляющими организациями. Причем ТСЖ, главным образом, состоит из самих собственников, что делает указанный механизм контроля более прозрачным.

Вышесказанное, очевидно, не означает отсутствие коррупционных рисков в деятельности ТСЖ (напротив, сфера ЖКХ оценивается гражданами как одна из самых наполненных коррупцией), а лишь подчеркивает преимущества ТСЖ перед иными формами управления МКД.

Собственники часто «перекладывают» ответственность на профессионалов в лице управляющих организаций, однако сами не могут эффективно осуществлять контроль за деятельностью таких структур, что приводит к крайней коррумпированности сферы жилищно-коммунального хозяйства. Кроме того, необходимо иметь в виду несовершенство законодательного механизма регулирования ТСЖ и несовершенство юридической техники, крайне сложный и путаный язык многих норм Жилищного кодекса в целом, что снижает потенциал данной формы, отпугивает собственников [17, с. 65].

Так, на сегодняшний день ТСЖ вряд ли имеют доступную и понятную для граждан структуру управления. Жилищное законодательство оставляет пробелы во множестве проблемных вопросов (недостаточно детально урегулирована процедура созыва общего собрания и принятия на нем решения, неясен правовой статус председателя правления, ревизионной комиссии). Поскольку управление в таких организациях осуществляется самими гражданами, не всегда имеющими юридическое или финансовое образование, такая неопределенность снижает качество управления ТСЖ, увеличивает риски коррупции.

Каждый участник ТСЖ несет ответственность за своевременную оплату взносов на содержание и ремонт общего имущества. Эти взносы являются обязательными, и их размер устанавливается на общем собрании членов ТСЖ. Оплата этих взносов обеспечивает финансовую основу для функционирования ТСЖ, включая проведение необходимых ремонтных работ и оплату услуг, связанных с управлением домом.

Участники ТСЖ также имеют право на информацию о деятельности товарищества. Это включает доступ к финансовым отчетам, протоколам заседаний правления и другим документам, что способствует прозрачности управления и предоставляет членам товарищества возможность контролировать действия исполнительных органов и принимаемые ими решения. Однако, несмотря на права, участники ТСЖ сталкиваются и с ограничениями. Они обязаны соблюдать установленные правила и нормы, касающиеся использования жилого пространства и общего имущества. Нарушение этих правил может привести к санкциям, вплоть до обязательного исключения из товарищества.

Таким образом, правовое положение участников ТСЖ в России характеризуется комплексом прав и обязанностей, направленных на обеспечение эффективного и справедливого управления многоквартирными домами. Это положение требует от членов товарищества активного участия в жизни своего дома и ответственности за соблюдение установленных правил.

## **Глава 2 Особенности организации деятельности товариществ собственников жилья**

### **2.1 Порядок создания, деятельности, реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья**

Создание, деятельность, реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья (ТСЖ) в России регулируются Жилищным кодексом РФ и законом о ТСЖ. Эти процессы предусматривают строгий порядок действий и юридических процедур, которые направлены на обеспечение прав и интересов всех участников жилищных отношений.

Организация деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ) в России основывается на нескольких ключевых принципах, которые обеспечивают эффективное управление многоквартирными домами. ТСЖ представляет собой форму непосредственного управления, при которой собственники жилья объединяются для совместного решения вопросов, связанных с содержанием и ремонтом их общего имущества.

Одним из главных аспектов деятельности ТСЖ является коллективное участие собственников в управлении домом. Это участие оформляется посредством проведения общих собраний, которые являются высшим органом управления ТСЖ. На этих собраниях члены ТСЖ принимают решения по самым важным вопросам, таким как утверждение бюджета на текущий год, выборы правления и контрольных органов, а также принятие решений о капитальном ремонте или изменениях в использовании общего имущества.

Создание ТСЖ подчиняется общим требованиям ГК РФ, с учетом особенностей, установленных ЖК РФ.

В соответствии с п.1 ст. 136 ЖК РФ решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников многоквартирного дома. Решение считается принятым, если за его принятие проголосовали собственники, обладающие более чем 50 % голосов в МКД. Заметим, что закон

связывает количество голосов собственника с площадью, принадлежащего ему на праве собственности помещения.

Однако в рассматриваемой норме права не говорится о том, сколько таких собственников проголосовало за решение о создании ТСЖ. Поэтому толковать это законоположение можно двояко: либо за принятие указанного решения должны единогласно проголосовать все собственники, обладающие более чем 50 % объемом голосов, либо решение принято, если за него проголосовало более половины всех собственников в МКД (если суммарно их голоса превышают 50 %). Первый вариант на практике, очевидно, маловероятен, поскольку собственников с таким объемом голосов просто нет (это возможно в СНТ, но в МКД практически нереально), и, кроме того, совсем не учитывает интересы более мелких собственников. Поэтому, законодатель имел в виду второй вариант. Но в силу недостатков юридической техники анализируемая норма нуждается в корректировке.

Представляется, что в данном случае следует отойти от принципа корреляции веса голоса с размером площади, принадлежащей собственнику, поскольку это может повлечь создание ТСЖ, не отвечающего интересам всех собственников. Суть ТСЖ – защита интересов коллектива собственников, поэтому его создание нельзя ставить в зависимость от «величины собственника». Поэтому предлагаем принимать решение о создании ТСЖ простым большинством голосов собственников, а именно 50 % плюс один голос.

Такого же принципа следует придерживаться и относительно кворума для общего собрания, правомочного принимать решение о создании ТСЖ. Представляется, что правомочный для принятия подобного решения кворум также должен быть сформирован, если на собрании присутствует более половины всех собственников, вне зависимости от размеров принадлежащего им объекта недвижимости.

Решение, принятое общим собранием, оформляется протоколом. В соответствии со ст. 181.1 ГК РФ протокол должен содержать следующие сведения:

- дата, время и место проведения собрания;
- сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собранием и потребовавших внести запись об этом в протокол.

В соответствии с действующим законодательством (ст. 47.2 ЖК РФ) общее собрание собственников может быть проведено заочно. Однако применительно к решению о создании ТСЖ заочное голосование видится не вполне приемлемым. На практике часто встречаются случаи, когда ТСЖ создаются без ведома собственников.

На общем собрании также должен быть утвержден устав ТСЖ.

Применительно к МКД собственники должны также выбрать способ управления МКД. Поскольку ТСЖ является лишь одним из видов управления МКД, то его создание можно считать реализацией этого права собственников.

Требования к уставу ТСЖ аналогичны требованиям к уставу юридических лиц в принципе. Регистрация ТСЖ осуществляется в органах ФНС России.

Правила регистрации ТСЖ ничем не отличаются от общих правил регистрации юридического лица [45].

Таким образом, для регистрации ТСЖ необходимо подготовить следующий пакет документов.

Устав товарищества. Устав должен содержать наименование «товарищество собственников недвижимости». В Уставе ТСЖ должны указать следующие основные сведения об организации: уставная цель, состав и структура органов управления, юридический адрес, виды деятельности товарищества, в том числе, приносящие доход.

Протокол общего собрания товарищества. В протоколе указываются все присутствующие на собрании лица, а также принятые ими решения.

Протокол подписывается всеми участниками собрания. Общим собранием также утверждаются устав ТСЖ,

Заявление о государственной регистрации ТСЖ.

Необходимо также принимать во внимание, что пока непопулярным среди граждан, но перспективным способом является создание ТСЖ, объединяющих несколько жилых домов, что также допускается действующим законодательством. Однако такой способ управления несет и риски для собственников, поскольку предполагает большие финансовые обороты, а следовательно, и большую вовлеченность, большой контроль, к которому собственники не всегда готовы даже в пределах одного дома.

Несмотря на то, что деятельность в области жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами является лицензируемым видом деятельности, на ТСЖ требования о лицензировании не распространяются, это правило касается лишь коммерческих управляющих организаций. Фактически, это заставляет смириться с непрофессиональным характером управления, осуществляемого ТСЖ.

Согласно действующему жилищному законодательству, создание ТСЖ происходит только в уже построенном и введенном в эксплуатацию многоквартирном доме. Стоит отметить, что до внесения соответствующих изменений в 2011 году ст. 139 ЖК РФ допускала создание ТСЖ на этапе строительства, ныне же эта статья утратила силу [44].

Однако в исследованиях, опубликованных в тот период, напротив, обосновывалась необходимость учреждения ТСЖ в строящихся многоквартирных домах. Так, Е.В. Токарева считает, что необходимо создавать ТСЖ в строящемся доме, при достижении 30 % собственников согласия о строительстве в данном доме ТСЖ. При этом членство застройщика в товариществе должно быть исключено.

С одной стороны, создание ТСЖ в строящемся многоквартирном доме противоречит сущности ТСЖ, поскольку как таковой объект управления отсутствует, и может быть создан только через несколько лет, т.е. зачастую в весьма неопределенный срок. Функции же ТСЖ в такой ситуации не определены, что приводит его в «подвешенное» состояние.

С другой стороны, одной из функций ТСЖ могла бы стать функция контроля собственников за действиями застройщика, однако без процесса вмешательства в его деятельность. Таким образом, ТСЖ еще не построенного дома могло бы выражать коллективный интерес и коллективную волю собственников в отношениях с застройщиком.

Представляется, что законодатель не должен исключать возможность создания ТСЖ в строящемся многоквартирном доме. Подобное правило также будет отлично коррелировать с предложенном нами принципом «автоматического» членства в ТСЖ, который будет более подробно обоснован в п. 3.3. настоящей работы, поскольку в уже введенном в эксплуатацию доме будет создано ТСЖ. С этой целью ст. 139 ЖК РФ должна вновь получить юридическую силу.

Как известно, ликвидация юридического лица по гражданскому праву (ст. 61 ГК РФ) может происходить по следующим основаниям: добровольное решение учредителей, решение суда. Частным случаем ликвидации на основании решения суда выступает процедура банкротства.

Ликвидация по решению учредителей (в случае с ТСЖ – собственников) происходит в таком же порядке, что и создание. В соответствии со ст. 141 ЖК РФ общее собрание собственников МКД обязано ликвидировать ТСЖ, если члены товарищества не обладают более чем 50 % голосов собственников помещений в МКД. Данная норма призвана ликвидировать те товарищества, которые не пользуются поддержкой собственников. Однако, по нашему мнению, указанное законоположение дискриминирует мелких собственников помещений в МКД и должно быть исключено из жилищного законодательства.

Решение о ликвидации также принимается собственниками, обладающими более чем 50 % голосов. Представляется, что решение о ликвидации ТСЖ также необходимо принимать простым большинством голосов.

В соответствии с правилами и требованиями ГК РФ процедура ликвидации юридического лица происходит в несколько этапов.

Этап 1. Принятие решения о ликвидации. Порядок принятия указанного решения в отношении ТСЖ рассмотрен выше.

Этап 2. Сообщение о ликвидации в уполномоченный государственный орган в течение трех рабочих дней после принятия соответствующего решения.

Данным органом является Федеральная налоговая служба. Законом также установлена обязанность уведомить собственников о предстоящей ликвидации ТСЖ. Сделать это можно путем размещения информации о ликвидации ТСЖ в местах общего пользования для всех собственников (например, в холлах, лифтах многоквартирных домов). Сообщение о ликвидации также направляется в официальные СМИ, такие как «Вестник государственной регистрации».

Этап 3. Общее собрание собственников назначает ликвидатора, а также формирует ликвидационную комиссию.

Этап 4. Ликвидационная комиссия, избираемая общим собранием, начинает свою деятельность, фактически за весь период ликвидации являясь основным органом, организующим хозяйственную деятельность данного юридического лица. Ликвидационная комиссия занимается выявлением кредиторов, составляет ликвидационный баланс.

Этап 5. Ликвидационная комиссия производит расчеты с кредиторами, происходит ликвидация юридического лица.

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.

Однако с таким законодательным подходом согласны не все исследователи. Так, М.В. Карпычев отмечает, что «деятельность ТСН 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» [15, с. 312].

«Подобное происходит, в том числе, и по вине самих собственников, не производящих данные выплаты в пользу ТСЖ. В связи с чем, полагается, что ТСЖ не должны проходить процедуру банкротства вообще, либо действие Закона о банкротстве в отношении данных организаций должно иметь определенные особенности» [4, с. 239].

Применение в отношении ТСЖ процедуры банкротства нецелесообразно. По сути, выполняя часть коммерческих функций, ТСЖ зачастую являются лишь посредниками между собственниками и управляющими организациями. Собственного имущества, кроме имущественной базы, формируемой из членских взносов и общего имущества собственников ТСЖ не имеют. В практике встречаются случаи, когда в результате банкротства ТСЖ взыскание обращается на общее имущество многоквартирного дома. Такая практика является категорически неприемлемой, поскольку нарушает права добросовестных собственников.

Поэтому, действительно, распространять на ТСЖ правила банкротства, присущие коммерческим образованиям, не всегда является оправданным и целесообразным. Поэтому наиболее правильным решением могло бы стать применение специального порядка банкротства по отношению к ТСЖ.

В отношении ТСЖ часто применяется упрощенная процедура банкротства.

Как правило, после наблюдения суд мгновенно переходит к процедуре конкурсного производства, ведь имущества, достаточного для погашения требований кредиторов, у ТСЖ нет. Представляется оправданным закрепить подобную упрощенную процедуру банкротства ТСЖ и законодательно, ведь по своей правовой природе ТСЖ не может иметь широкой имущественной базы.

Поскольку непогашенные по причине недостаточности имущества должника требования кредиторов «сгорают» (п.9 ст. 142 Закона о банкротстве), гарантии кредиторов при банкротстве ТСЖ крайне низки. В связи с этим, не исключены и злоупотребления – намеренное признание собственниками банкротства ТСЖ с целью избежать погашения требований кредиторов. Разумным выглядит предложение лишать права собственников ТСЖ, признанного банкротом, создавать новое ТСЖ в течение определенного периода. На это время полномочия по управлению общим имуществом может быть передано управляющей компании.

Тем не менее, нельзя не согласиться с тем, что гораздо более эффективным по сравнению с совершенствованием правовой базы института банкротства является превентивный механизм, направленный на предотвращение и минимизацию несостоятельности организаций.

Из рассмотрения правовых вопросов создания и ликвидации ТСЖ можно сделать следующие выводы:

- ТСЖ создается и ликвидируется на общих основаниях с иными юридическими лицами. ТСЖ создается на общем собрании собственников. Решение считается принятым, если за его принятие проголосовали собственники, обладающие более чем 50 % голосов в МКД. Поскольку ТСЖ защищает также и интересы мелких собственников, предлагается отойти от принципа корреляции веса голоса с площадью принадлежащего лицу помещения на общем

собрании собственников помещений в МКД по вопросу образования и ликвидации ТСЖ и принимать решение простым большинством голосов;

- предлагается исключить возможность принятия решения о создании и ликвидации ТСЖ заочным голосованием;
- ликвидация ТСЖ происходит на основе общих принципов гражданского законодательства. Однако, в ЖК РФ существует положение, при котором общее собрание собственников МКД обязано ликвидировать ТСЖ, если члены товарищества не обладают более чем 50 % голосов собственников помещений в МКД. По мнению автора, указанное законоположение подлежит отмене как дискриминирующее мелких собственников;
- на сегодняшний день ТСЖ проходят процедуру банкротства на общих основаниях с иными юридическими лицами. Однако банкротство ТСЖ, как правило, является следствием двух причин – либо невнесения самими собственниками коммунальных платежей за помещение, либо недобросовестности председателя правления ТСЖ. Между тем, банкротство ТСЖ является социально значимым событием, поскольку от этого зависит реализация права граждан на жилище. Предлагается закрепить в Законе о банкротстве и ЖК РФ упрощенную процедуру банкротства для ТСЖ, во избежание процедур наблюдения, внешнего управления, финансового оздоровления, поскольку в отношении ТСЖ они не способны принести результата ввиду скромной имущественной базы товарищества и отсутствия иных поступлений кроме членских взносов.

Итак, ТСЖ также с вызовами, связанными с необходимостью соблюдения различных законодательных требований, обеспечением эффективного решения конфликтов и разногласий между собственниками, а также поддержанием здания в надлежащем состоянии. Управление такими

вопросами требует не только знаний и компетенций, но и гибкости в принятии решений, умения находить компромиссы и обеспечивать соблюдение интересов всех участников процесса.

В целом, организация деятельности ТСЖ представляет собой сложный процесс, который требует активного участия всех собственников жилья и обеспечивает основу для эффективного управления совместно принадлежащим имуществом с учётом интересов и потребностей всех участников.

Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья как юридического лица, осуществляется на основании и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, с учетом особенностей, установленных ЖК РФ.

## **2.2 Организация управления в товариществах собственников жилья**

Очевидно, что важнейшим органом ТСЖ, отвечающим за принятие товариществом ключевых решений, является общее собрание. Это единственный орган товарищества, который появляется уже в момент его учреждения. Ст. 145 Жилищного кодекса РФ определяет компетенцию общего собрания. Как принято в корпоративном праве, перечень компетенций общего собрания не является исчерпывающим, однако все определенные законом полномочия высшего органа являются исключительными и не могут быть переданы другим органам управления товарищества.

К исключительной компетенции общего собрания относятся:

- «внесение изменений в устав товарищества, утверждение устава товарищества;
- принятие решений о ликвидации товарищества, утверждение ликвидационного баланса;

- избрание правления товарищества, ревизионного органа (ревизора) товарищества;
- установление размера членских взносов товарищества;
- принятие решения о привлечении заемных средств;
- принятие решения об использовании дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания товарищества законом либо уставом товарищества» [18, с. 127].

Как показывает практика, правомерный созыв общего собрания, а также принятие на нем решения являются проблемными аспектами в деятельности ТСЖ. Имеют место разнообразные нарушения прав собственников, а именно ненадлежащее оповещение о созыве общего собрания, принятие общим собранием решения в отсутствие необходимого кворума, а также многие другие.

Нередки даже случаи откровенно мошеннических действий - например, подделки протокола собрания с целью захвата должности председателя правления. Поскольку как таковой внешний контроль над корпоративной деятельностью ТСЖ гораздо слабее, чем у коммерческих организаций, такие деяния могут остаться незамеченными. Актуальность проблемы доказывает тот факт, что в 2015 году протокол общего собрания ТСЖ был признан документом официального характера, и теперь за его подделку виновное лицо может быть привлечено к уголовной ответственности, что ранее было невозможно.

Общее собрание собирается с определенной периодичностью, которая закрепляется в Уставе товарищества. Однако закон не содержит требований ни к минимальной периодичности проведения собраний, ни ответственности за длительный отказ от созыва общего собрания и даже не называет лицо, ответственное за проведение собрания [30]. Это ведет к многочисленным

злоупотреблениям, когда собрания созываются с нарушениями, либо вообще не собираются годами. Необходимо закрепить в ГК РФ обязанность проводить общее собрание собственников не реже раза в год и не позднее 60 дней после окончания финансового года. При этом ответственность за надлежащую организацию проведения собрания возложить на председателя правления товарищества.

«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» [38, с. 1182].

Поэтому избирается способ извещения собственников путём размещения сообщений в местах общего пользования. Однако закон гласит, что в таком случае необходимо принятие соответствующего решения общего собрания, чего в большинстве случаев не делается. Но доказать, что такое решение было принято, бывает проблематично, что часто приводит к признанию судами такой формы уведомления недействительной. Иногда суды вовсе не указывают в мотивировочной части решения, была ли проведена

подобного рода проверка и не признают решения собрания недействительными, поскольку извещение было осуществлено в надлежащей форме [36].

В судебной практике допустимыми способами также признаются: путем направления заказным письмом, путем вручения сообщения каждому собственнику помещения, путем размещения сообщения в помещении дома. Констатируется, что «третий способ уведомления о планируемом проведении собрания, по сравнению с вышеназванными является более простым и доступным. Суть данного способа состоит в том, что сообщение о собрании размещается в помещении дома» [37].

Затруднительной является также процедура самого голосования на общем собрании. Как правило, собрание проводится в заочной форме, поскольку не все собственники могут обеспечить своё личное участие. Но самая частая проблема при голосовании — это обеспечение необходимого кворума. Как правило, достижение кворума становится проблематичным, поскольку собственники ведут себя пассивно, уклоняются от участия в общем собрании.

Кроме того, в соответствии с требованиями действующего законодательства в протоколе общего собрания необходимо зафиксировать правовой статус голосующих лиц, а именно являются они собственниками или нет, если нет, имеют ли при себе доверенность, позволяющую принимать участие в голосовании. Отсутствие практического исполнения данных предписаний ведёт к правовой уязвимости протокола, и, следовательно, правомерности всего собрания в целом.

В связи с этим многие ТСН вообще избегают проведения общих собраний, предпочитая простой опрос и обход собственников. Однако правовой статус такого мероприятия не определён, что означает его фактическую ничтожность и последующую уязвимость в суде в случае оспаривания.

«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» [40, с. 51].

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

При этом данная процедура должна сопровождаться обязательной авторизацией пользователя и верификацией аккаунта с целью не допустить к участию в голосовании неустановленных лиц. Огромной проблемой при проведении общего собрания становится подсчет голосов. ГК РФ не содержит положения о том, в каком порядке подсчитываются голоса на общем собрании ТСН. Известных практик определения весомости голоса две - исходя из размера собственности (в прямо пропорциональной зависимости), а также по принципу один собственник - один голос» [43, с. 83].

Однако ни в ЖК РФ, ни в иных отраслевых законах (например, в Законе о садоводстве) об этом ничего не сказано. В ЖК, однако, закреплено, что на общем собрании жильцов многоквартирного дома вес голоса собственника

прямо пропорционален площади его помещения. Но об общем собрании ТСЖ ничего подобного не говорится. На практике это должно определяться Уставом товарищества. Тем не менее, такой законодательный пробел не может не вызывать удивления. По мнению автора, уместен в качестве законодательной диспозитивной нормы подход один квадратный метр площади собственности – один голос, который иногда используется в судебной практике.

Как было выше определено, протокол — это часто подделываемый документ. Как избежать фальсификаций? В связи с этим предлагаем дополнительно предусмотреть в ГК РФ и ЖК РФ процедуру обязательной рассылки копии протокола всем собственникам и обязательное ее размещение во всех местах общего пользования.

Правление ТСЖ является основным исполнительным органом ТСЖ.

Количество членов собрания и их персональный состав утверждаются решением общего собрания членов ТСЖ. Правление может быть избрано на ограниченный срок, но не более чем два года. Как правило, срок полномочий правления ТСЖ не должен превышать срок полномочий общего собрания. Действующее законодательство не предусматривает продления срока полномочий ТСЖ.

Однако такая возможность не исключается: продление срока может быть предусмотрено уставом товарищества.

Напротив, по мнению И.А. Калининой, определяя предельный срок полномочий председателя правления, как и самого правления, законодатель не допускает возможности пролонгации полномочий правления. Следовательно, по истечении указанного срока должно быть созвано очередное заседание общего собрания, которым избирается новый состав правления [14, с. 457].

С вышеприведенным толкованием норм законодательства нельзя согласиться. Законодатель действительно устанавливает предельный срок полномочий правления. Однако это не означает, что его полномочия не могут

быть пролонгированы решением общего собрания, поскольку подобной императивной нормы действующее законодательство не содержит.

Кроме того, в силу пассивности собственников общее собрание может в течение длительного периода времени не созываться, а председатель правления в это время продолжать свою деятельность. К сожалению, в Российской Федерации такие случаи встречаются довольно часто. Выходит, в таких случаях в силу отсутствия в законе нормы об автоматической пролонгации полномочий председателя и правления до момента его переизбрания общим собранием, председатель и правление могут неправомерно занимать свою должность довольно долго.

С другой стороны, «созыв общего собрания относится именно к полномочиям правления, что в сочетании с вышеописанным казусом не исключает злоупотреблений. 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» [42, с. 55].

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. 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» [51, с. 46].

Правление обладает следующими полномочиями:

- «контролирует соблюдение товариществом и его членами Устава и действующего законодательства РФ;
- контролирует уплату членами товарищества членских взносов; 3
- составление смет доходов и расходов товарищества, финансовых отчетов;
- управление многоквартирным домом, заключение договора на управление МКД;
- наем работников от имени ТСН;
- ведет реестр членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерии товарищества;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- иные вытекающие из Устава товарищества полномочия» [52, с. 56].

Обратим внимание, что правление товарищества осуществляет свою активную деятельность лишь тогда, когда в качестве способа управления МКД избрано ТСЖ. Если в качестве способа управления общим имуществом, избрана специализированная управляющая организация, то в правлении ТСЖ нет необходимости.

Правление избирает из своего состава председателя правления. Возможны также и случаи, при которых председатель правления избирается общим собранием. Председатель правления является организующим органом товарищества. Он вправе действовать от имени товарищества без доверенности, также заключать сделки от имени товарищества, утверждает иные внутренние документы товарищества. Таким образом, полномочия

председателя правления аналогичны полномочиям генерального директора хозяйственных обществ.

Статус председателя правления товарищества обязывает его быть ответственным за деятельность всего товарищества в целом. Председатель не является просто лицом, избираемым правлением в качестве председательствующего на заседаниях. Это полноценный руководящий орган товарищества, несущий ответственность перед общим собранием за хозяйственную деятельность товарищества. Как справедливо отмечает Е.С. Шахова, председатель правления является фактически основным органом, осуществляющим хозяйственную деятельность ТСЖ, поскольку общее собрание собирается редко, голосование на нем происходит, в основном, заочно.

Некоторое недоумение вызывают противоречия между отдельными статьями различных законодательных актов, не позволяющие адекватно оценить правовой статус председателя правления. Так, в ст. 144 ЖК РФ председатель правления не значится в числе органов ТСЖ. В то же время, ст. 149 ЖК посвящается исключительно ему.<sup>100</sup> В ч.2 ст. 123.14 ГК РФ председатель правления назван в качестве единоличного исполнительного органа ТСН. Очевидно, что ст. 144 ЖК РФ нуждается в дополнении словами «председатель правления» и приведении в соответствие со ст. 149 ЖК РФ и ст. 123.14 ГК РФ.

Заметим, что ч. 2 ст. 149 ЖК РФ, определяющая полномочия председателя ТСЖ, не лишена недостатков юридической техники. В указанной норме не конкретизируются, являются указанные действия, которые совершает председатель правления, его правами или же обязанностями. По-видимому, законодатель имел в виду полномочия данного органа, однако существующая трактовка вносит правовую неопределенность, несет риск юридических конфликтов между органами товарищества.

Председатель правления может также совершать от имени товарищества сделки, совершение которых не относится к исключительной компетенции

общего собрания либо правления товарищества. Закон не закрепляет перечня таких сделок, поэтому закрепление такового в Уставе является исключительной необходимостью для товарищества, иначе юридические конфликты просто неизбежны.

Так, интерес представляет дело, рассмотренное Советским районным судом г. Брянска. По обстоятельствам дела, общее собрание собственников МКД заключило договор с управляющей компанией на обслуживание МКД, однако правление ТСЖ приняло решение о расторжении договора с УК, а также о заключении другого договора с УК. УК, с которой был расторгнут договор, обратилась в суд с исковыми требованиями о признании решения правления ТСЖ недействительным, ссылаясь на то, что выбор способа управления МКД отнесен действующим законодательством к компетенции общего собрания собственников МКД, а правление подобными полномочиями не обладает, тем самым, оно фактически изменило решение вышестоящего органа. Правление, защищая свои интересы, в качестве аргумента привело то обстоятельство, что заключение договоров на управление МКД относится к компетенции правления. Суд требования истца не удовлетворил, поскольку расторжение договора было основано на незаконном повышении тарифов УК, а способ управления МКД правлением изменен не был [32]. Закон не запрещает выплачивать правлению ТСЖ, как и председателю правления, вознаграждение за их деятельность. Соответствующее вознаграждение может оформляться трудовыми и гражданско-правовыми договорами. Из этого следует, что правление может полностью состоять из профессиональных лиц, нанимаемых товариществом для управления общим имуществом собственников.

Дискуссионным среди ученых является вопрос о том, является ли выплата вознаграждения председателю правом, или же обязанностью товарищества. Обязанность выплаты вознаграждения председателю товарищества прямо следует из компетенции общего собрания, которое

должно определять размер вознаграждения председателю правления (п. 11 ст. 145 ЖК РФ).

Однако, на наш взгляд, в данной норме речь идет не об обязанности общего собрания определять размер вознаграждения, а об исключительной компетенции общего собрания определять такой размер в случае, если вознаграждение будет выплачиваться. То есть, из этого напрямую не следует обязанность товарищества выплачивать управляющему вознаграждение.

Исходя из этого, в практике возникает спорный вопрос о природе отношений между ТСЖ (ТСН) и председателем правления указанного юридического лица, являются эти отношения трудовыми или же гражданско-правовыми? Должно ли ТСЖ (ТСН) заключать трудовой договор с председателем правления? Ведь в ТК РФ понятие «вознаграждение» не тождественно понятию «заработная плата». Согласно общераспространенному толкованию, вознаграждение выплачивается за услуги или работы, оказываемые или выполняемые по гражданско-правовым договорам, а заработная плата – это оплата труда работника по трудовому договору. Является ли такого рода употребление терминов доказательством того, что отношения ТСЖ с председателем правления ТСЖ не относятся к трудовым отношениям?

Думается, что возможность заключения трудового договора с председателем ТСЖ не противоречит ни действующему законодательству, ни судебной практике, поскольку должность председателя эквивалентна трудовой функции обычного наемного работника, а вознаграждение фактически приравнено к зарплате. Не стоит, однако, игнорировать главу 43 Трудового кодекса РФ, устанавливающую особенности регулирования труда руководителя организации и членов коллегиального исполнительного органа организации.

Согласно ст. 273 ТК РФ, положения главы распространяются на любые формы организаций, в том числе, некоммерческие. Согласно ст. 275 ТК, с руководителем организации может заключаться срочный трудовой договор, в

случае с ТСЖ – срок действия такого договора не может превышать двух лет. В своей статье И.А. Богун, пытаясь разобраться в вышеуказанном вопросе, сообщает, что им был сделан ряд запросов в компетентные государственные органы с целью получения аутентичного толкования действующего законодательства. Согласно ответу Председателя Комитета Государственной Думы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Г.П. Хованской, с председателем правления можно заключить трудовой договор на основании ст. 275 ТК РФ как с лицом, занимающим выборную должность, поскольку замещение им подобной должности предполагает выполнение определенной трудовой функции.

Свою правовую позицию по данному вопросу выразила также Судебная коллегия по административным делам Верховного суда РФ в деле от 24 мая 2019 года № 84-КА19-1. По мнению Суда, члены правления не могут состоять в товарищество в трудовых отношениях, поскольку оно является некоммерческой организацией, основанной на членстве собственников, однако товарищество имеет полное право на основании решения общего собрания установить вознаграждение председателю за выполнение им своих должностных обязанностей [28].

Судебная практика нижестоящих судов по вопросу складывается противоречиво. Так, в одном из дел, рассмотренных Московским районным судом г. Твери, ТСЖ оспаривало решение Государственной инспекции труда, которая привлекла товарищество к административной ответственности на основании того, что товариществом не был заключен трудовой договор с председателем правления, не представлены иные документы на председателя кроме протокола об избрании. Товарищество решение инспекции обжаловало в суд, сославшись на то, что председатель правления не является наемным работником, следовательно, нормы трудового права на него не распространяются. Суд требования истца удовлетворил, сославшись на то, что ТСЖ является некоммерческой организацией, основанной на самоорганизации граждан, где статус председателя в большей мере зависит от

членства в товариществе, нежели чем от наличия с товариществом каких-либо договорных отношений. Поскольку все члены товарищества действуют в своих интересах, товарищество нельзя квалифицировать в качестве работодателя [31].

Напротив, Кировский районный суд г. Астрахани взыскал с ТСЖ в пользу председателя компенсацию за неиспользованный отпуск. По обстоятельствам дела, в ТСЖ существовали трудовые отношения с председателем правления, однако суд не поставил под сомнение правомерность использования норм трудового права в рассматриваемом деле. 108 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 [34].

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.

Таким образом, ТСЖ в российском законодательстве представляет собой эффективную форму самоуправления, позволяющую собственникам жилья коллективно решать вопросы, связанные с их недвижимостью. Это способствует не только улучшению условий проживания, но и развитию ответственности собственников за состояние своего жилья. Структура управления ТСЖ строго регламентирована Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами. Центральное место в

организационной структуре ТСЖ занимает общее собрание собственников, которое является высшим органом управления. На общем собрании принимаются ключевые решения, касающиеся управления и распоряжения имуществом, утверждаются важные документы, такие как устав ТСЖ, бюджет и отчеты о деятельности.

Одной из ключевых особенностей деятельности ТСЖ является прозрачность финансовой деятельности. ТСЖ обязано вести бухгалтерский учет и представлять отчетность своим членам, что обеспечивает высокий уровень доверия и контроля со стороны собственников жилья. Также важной особенностью является необходимость соблюдения законодательства о техническом состоянии и безопасности здания. ТСЖ должно организовать регулярные проверки состояния дома, проведение необходимых ремонтных работ и модернизацию инженерных систем.

Итак, организация деятельности ТСЖ требует комплексного подхода к управлению, высокого уровня ответственности и профессионализма от всех участников управленческого процесса, а также активного участия самих собственников жилья. Это способствует не только повышению качества жизни в многоквартирных домах, но и сплочению собственников в процессе совместного решения возникающих проблем.

## **Глава 3 Проблемы и пути совершенствования деятельности товариществ собственников жилья**

### **3.1 Проблемы деятельности товариществ собственников жилья**

Деятельность товариществ собственников жилья (ТСЖ) в России, хотя и является ключевым элементом управления многоквартирными домами, сталкивается с рядом значительных проблем. Эти проблемы могут варьироваться от внутренних управленческих вызовов до внешних правовых и экономических условий.

Рассмотрим их более подробно.

Часть 1 статьи 143 ЖК РФ устанавливает, что членство в ТСЖ возникает на основании заявления заинтересованного лица – собственника помещения в многоквартирном доме. Из этого следует, что членство в ТСЖ является добровольным. Каждый собственник помещения в МКД вправе подать заявление о вступлении в члены ТСЖ. Как следует из общих требований гражданского законодательства, каждое лицо имеет право подачи заявления на вступление в ТСЖ. Членами ТСЖ могут быть юридические лица любой организационно-правовой формы (если они являются собственниками помещений в МКД), а также государственные и муниципальные органы власти.

При этом последние осуществляют права членства на общих со всеми иными собственниками основаниях, без предоставления различного рода льгот и привилегий.

Членство в ТСЖ предоставляет собственнику следующие основные права:

- право участия в управлении многоквартирным домом, выраженное в праве голосовать на общем собрании, входить в состав исполнительных органов товарищества;

- право определять основные направления деятельности товарищества;
- право определять основные направления использования прибыли от финансово-хозяйственной деятельности товарищества;
- право на информацию, т.е. право знакомства со всеми документами товарищества, в том числе, документами финансового характера – аудиторскими заключениями, заключениями ревизионной комиссии.

Тем не менее, собственники помещений в многоквартирном доме несут и определенные обязанности. Основная обязанность всех собственников – это содержание помещений в многоквартирном доме. Подобные правила регулируются Постановлением Правительства РФ № 25 от 21 января 2006 г. «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»). Собственники помещений обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома. Направления таких расходов определяются решениями общего собрания, в которых собственники вправе принимать участие [24].

Собственники также обязаны пользоваться жилыми помещениями в соответствии со ст. 17 ЖК РФ, не нарушая права других жильцов дома. Эта обязанность носит не столько корпоративный, сколько публичный характер, защищающий, прежде всего, общественный порядок и общественные интересы.

В 2011 г. в ЖК РФ были внесены изменения, обязывающие ТСЖ самостоятельно вести реестр членов товарищества. Исходя из этого, праву собственника на информацию коррелирует обязанность собственника предоставить товариществу информацию о себе и своем статусе, в частности, паспортные данные, информацию о своих правах на занимаемый объект недвижимости, площадь указанного объекта. В случае непредоставления такой информации голос такого собственника может быть аннулирован на общем собрании, в связи с невозможностью идентификации проголосовавшего лица.

Так, площадь помещения влияет на объем голосов, которым собственник обладает на общем собрании, а отсутствие этих данных у товарищества влечет невозможность произвести подсчет голосов собственников, не предоставивших данные, и, как следствие, ничтожность их голоса.

Как свидетельствует судебная практика, «все собственники помещений в многоквартирном доме, подавшие соответствующее заявление, могут стать членами ТСЖ. Иные требования ТСЖ к кандидатам (например, отсутствие задолженности перед товариществом) признаются судами незаконными. 86 Применительно к ТСЖ, следует отличать собственника помещения в многоквартирном доме от собственника помещения в этом многоквартирном доме, являющегося членом ТСЖ. Проведем некоторый сравнительный анализ правового статуса указанных лиц» [33].

Собственник помещения в МКД имеет право участвовать в общем собрании собственников МКД и голосовать на нем. Общее собрание решает следующие вопросы:

- принятие решения о реконструкции МКД;
- принятие решения об использовании земельного участка, расположенного под МКД;
- принятие решения о пользовании общим имуществом МКД иными лицами (например, размещение рекламных конструкций на фасаде дома);
- выбор способа управления МКД (в том числе, создание ТСЖ);
- заключение коммунальных договоров (водоотведения, договоров на горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение и др.);
- иные вопросы.

Соответственно, любой собственник помещения в МКД (в том числе, и член ТСЖ) вправе принимать участие в общем собрании, участвовать в решении обозначенных выше вопросов.

Член ТСЖ вправе принимать участие в общем собрании членов ТСЖ, однако собственник, не являющийся членом ТСЖ, такого права лишен.

Подробно компетенция общего собрания ТСЖ еще будет рассмотрена в настоящей работе. Общее собрание обладает следующими основными полномочиями:

- «внесение изменений в устав товарищества, утверждение устава товарищества;
- принятие решений о ликвидации товарищества, утверждение ликвидационного баланса;
- избрание правления товарищества, ревизионного органа (ревизора) товарищества;
- установление размера членских взносов товарищества;
- принятие решения о привлечении заемных средств;
- принятие решения об использовании дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания товарищества законом либо уставом товарищества» [26, с. 213].

Сопоставляя компетенцию данных органов и, соответственно, круга вопросов, в решении которых собственники вправе принимать участие, можно обнаружить, что общее собрание ТСЖ решает вопросы деятельности ТСЖ, а общее собрание собственников помещений в МКД решает общие вопросы управления МКД, в том числе, создание самого ТСЖ. По отношению к их целевой деятельности (управление МКД) соотношение компетенций этих органов можно определить общее и частное. Общее собрание МКД решает общие вопросы управления МКД, общее собрание ТСЖ – частные вопросы управления.

По отношению к статусу собственников помещений в МКД это означает, что собственник – не член ТСЖ вправе участвовать в определении лишь

общих направлений управления МКД, а собственник – член ТСЖ может решать конкретные вопросы управления. Кроме того, собственник – не член ТСЖ лишен права принятия участия в управлении ТСЖ, т.е. формировании его исполнительных органов.

Однако согласно ст. 143.1 ЖК РФ, собственник – не член ТСЖ обладает таким же объемом права на информацию, как и член ТСЖ. Он вправе истребовать документацию товарищества, а также оспаривать решения органов управления товарищества, которые затрагивают его интересы (а указанные решения не могут не затрагивать его интересов, поскольку, так или иначе, касаются всех собственников). Кроме того, товарищество отвечает перед собственниками – не членами ТСЖ за качество выполненных товариществом работ по содержанию общего имущества собственников, даже если соответствующие работы выполнены подрядными организациями на основании договорных отношений с ТСЖ.

Все собственники помещений в МКД независимо от членства в ТСЖ несут обязанности по содержанию общего имущества в МКД. Однако характер этих обязанностей, способ их исполнения определяет ТСЖ. Кроме того, плата за коммунальные услуги осуществляется всеми собственниками через ТСЖ (если оно создано) как посредника между собственниками и коммунальными организациями, независимо от членства в товариществе. Единственная обязанность, которую несут члены ТСЖ, но не несут иные собственники помещений в МКД, это уплата членских взносов [2, с. 32].

Таким образом, сравнение правового статуса членов ТСЖ и иных собственников помещений в МКД, не являющихся членами в ТСЖ, приводит нас к следующему выводу.

Собственники - члены ТСЖ и не члены ТСЖ несут одинаковые информационные права по отношению к ТСЖ и одинаковые права участия в общем собрании собственников помещений в МКД, одинаковые обязанности по содержанию общего имущества собственников в МКД, но при этом члены ТСЖ могут принимать участие в управлении ТСЖ, формировании органов

управления ТСЖ, решении частных вопросов управления МКД, относящихся к компетенции ТСЖ, в то время как иные собственники таких прав лишены.

Итого, членство в ТСЖ предоставляет собственнику дополнительные права и привилегии, но практически не влияет на его обязанности. Исходя из этого, возникает вполне резонный вопрос о целесообразности сохранения добровольного членства в ТСЖ.

«Добровольность членства в ТСЖ сама по себе вызывает вопросы среди ученых. Например, Д.Б. Савельев считает, что форма корпоративного юридического лица не подходит для ТСЖ, ибо таким образом невозможно при принятии решения учесть волю всех домовладельцев, ведь будут нарушены интересы тех, кто не состоит в ТСЖ<sup>87</sup>. Такого же мнения придерживается и В.С. Ермаков.

Данная проблема уже рассматривалась в Конституционном Суде РФ в 1998 году. Примечательно, что Закон о ТСЖ 1996 года предусматривал обязательное членство в ТСЖ с момента приобретения права собственности на жилое помещение, но Конституционным Судом эта норма была признана не соответствующей ст. 30 Конституции (право на объединение). Согласно правовой позиции Суда, Конституция говорит об исключительно добровольном членстве в любом объединении. За домовладельцем должно сохраняться право членства в ТСЖ, но при этом и возможность сохранения правовой связи с ТСЖ» [13, с. 178].

Однако несение обязанностей по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с него не снимается, даже если он не член ТСЖ. Заметим, что к постановлению приложено особое мнение судьи Б.С. Эбзеева, не согласного с мнением других судей. Он обратил внимание на то, что само по себе объединение собственников в ТСЖ следует рассматривать как добровольный акт волеизъявления, ибо законом предусмотрены и иные формы управления многоквартирным домом. Кроме того, он выразил сомнение относительно того, что ст. 30 Конституции распространяется на ТСЖ.

«Приведенное мнение лишь демонстрирует спорный характер вопроса. Не лишним будет заметить, что Россия является чуть ли не единственным государством в Европе, где членство в ТСЖ носит добровольный характер. В европейских государствах (например, в Германии) собственник становится членом ТСЖ уже в момент покупки квартиры. Выйти оттуда можно лишь путем ее продажи, более того, другие члены ТСЖ даже могут пользоваться правом преимущественной покупки.

Между тем, анализ жилищного законодательства приводит нас к выводу о том, что членство в ТСЖ лишь дает собственнику дополнительные привилегии, но незначительно влияет на его обязанности. Например, не обязательно быть членом ТСЖ для того, чтобы вносить плату за жилое помещение даже через ТСЖ» [22, с. 98].

С другой стороны, ТСЖ является корпоративной организацией, поскольку членство в нем добровольно, но при этом оно очень ограничено в определении членской политики, что является некоторым исключением из общего принципа корпоративности. ТСЖ – это по своей сути полузакрытая корпоративная организация, права членства в которой зависят от права собственности лица на помещение, причем не на любое помещение, а на ограниченный круг помещений в МКД. Поэтому некоторое отступление от общих принципов корпоративного права в отношении ТСЖ представляется нам вполне оправданным, исходя из правовой природы указанной организации.

Анализ проблем управления в ТСЖ позволяет прийти к следующим выводам.

ТСЖ сталкиваются с юридическими трудностями, связанными с регулированием их деятельности. Неполнота и неоднозначность законодательства могут приводить к правовой неопределённости в вопросах распределения ответственности между управляющими органами и собственниками, что особенно актуально при возникновении конфликтных ситуаций.

В действующем жилищном законодательстве не закреплена периодичность созыва общего собрания. Предлагается закрепить обязанность правления созывать общее собрание не реже раза в год и не позднее 60 дней после окончания финансового года. При этом ответственность за надлежащую организацию проведения собрания возложить на председателя правления товарищества.

Существующий по действующему законодательству РФ кворум для созыва общего собрания - если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более чем 50 процентами голосов на общем собрании, на практике трудно реализуем и часто не позволяет созвать общее собрание в очной форме. Предлагается использовать методы электронного голосования по сети «Интернет», с использованием способов верификации аккаунта с целью не допустить участия в голосовании неустановленных лиц.

До сих пор законодательно не закреплена методика подсчета голосов на общем собрании. На практике используются две методики – в зависимости от площади помещения и по методике один собственник – один голос. Предлагается закрепить в диспозитивной норме гражданского и жилищного законодательства возможность выбора для собственников соответствующей методики подсчета голосов.

Правление – постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган товарищества. Срок полномочий правления не может превышать двух лет. Жилищный кодекс не регулирует вопрос о том, сохраняются ли полномочия действующего состава правления после истечения срока их полномочий, и, если общим собранием не принято решения о продлении полномочий правления.

В ответ на эти вызовы ТСЖ необходимо постоянно совершенствовать внутренние процессы управления, повышать квалификацию членов правления и активно вовлекать всех собственников в жизнь своего дома. Эффективное решение упомянутых проблем возможно за счет укрепления законодательной базы, обучения и информирования членов ТСЖ об их правах и обязанностях,

а также за счет развития культуры ответственного участия в управлении жильем.

### **3.2 Пути решения проблем в сфере деятельности товариществ**

Решение проблем в деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ) требует комплексного подхода, основанного на совершенствовании законодательной базы, повышении прозрачности управления и активизации участия собственников в жизни своих домов.

Прежде всего, существует необходимость в усилении законодательной поддержки ТСЖ. Это может включать уточнение норм, регулирующих деятельность ТСЖ, особенно в части управления финансами и проведения капитального ремонта. Улучшение законодательства поможет устранить правовые коллизии и обеспечить более четкое разграничение полномочий и ответственности между органами управления и собственниками.

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».

«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.» [25, с. 136].

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» [29]. 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.

В ст. 147 ЖК установлен запрет на совмещение должностей в ТСЖ по трудовому либо гражданско-правовому договору с должностью председателя правления ТСЖ. Речь идет о том, что одно и то же лицо не может совмещать две должности в ТСЖ по трудовому договору, однако председатель ТСЖ может работать по гражданско-правовому договору, либо только лишь на основании Устава, без договора вообще. Таким образом, запрещается совмещение должностей в ТСЖ лишь в рамках трудового договора, но не в рамках иных договорных отношений с товариществом.

Несмотря на то, что председатель правления избирается самим правлением из состава его членов, его полномочия могут быть прекращены досрочно лишь решением общего собрания ТСЖ. На это обращает внимание Красноармейский районный суд г. Волгограда в решении по делу № 2 -1182/2020 от 14 июля 2020 года. По материалам дела, в суд обратился председатель ТСЖ с требованиями о признании недействительным решения правления, освобождающего его от должности на основании неоднократного нарушения Устава товарищества, а также положений действующего законодательства. Суд требования удовлетворил, поскольку прекращение полномочий

исполнительных органов относится к исключительной компетенции общего собрания ТСЖ [35].

Действующим законодательством предусмотрен также такой орган управления ТСЖ, как ревизионная комиссия. В ст. 150 ЖК РФ установлено, что ревизионная комиссия избирается общим собранием ТСЖ на срок, не превышающий двух лет.

Из системного толкования законодательства становится очевидно, что срок полномочий ревизионной комиссии не может превышать срока полномочий исполнительных органов товарищества.

Ревизионная комиссия не реже, чем один раз в год проводит ревизию финансовой деятельности общества. По результатам ревизии комиссия представляет товариществу заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности товарищества. Кроме того, ревизионная комиссия проверяет представляемое общему собранию правлением товарищества смету доходов и расходов товарищества на будущий год. Ревизионная комиссия может быть как коллегиальным исполнительным органом, так и единоличным (ревизор).

Как следует из анализа приведенных выше законоположений, ревизионная комиссия относится к органам финансового контроля товарищества. Однако довольно скудное регулирование правового статуса указанного органа оставляет неразрешенными целый ряд проблемных вопросов.

Во-первых, не вполне ясно, каково «постоянство» деятельности комиссии.

Из буквального толкования нормы, закрепленной в ст. 150 ЖК РФ, следует, что ревизионная комиссия собирается лишь раз в год, для дачи заключения по ежегодным финансовым документам товарищества. В таком случае возникает проблема целесообразности закрепления в законе двухлетнего срока полномочий данного органа, ведь его можно созывать

ежегодно на основании соответствующего решения общего собрания либо правления [49, с. 4].

Во-вторых, являются ли члены комиссии членами товарищества. Как следует из ЖК РФ, к ревизору не предъявляется никаких специальных требований, следовательно, им может являться любое лицо. Интересно, что, предъявляя требования к членам ревизионной комиссии ЖСК (ст. 116.1 ЖК РФ), законодатель установил, что членами комиссии не могут быть лица, имеющие судимость за умышленные преступления, подвергнутые административному наказанию в виде дисквалификации, а также являвшиеся руководителями, заместителями руководителей, главными бухгалтерами организаций, исключенных из СРО в сфере строительства, архитектурно-строительного проектирования. Думается, что разумно распространить эти ограничения и на ТСЖ, учитывая близость этих организаций в правовом смысле.

По мнению автора, отсутствие каких-либо квалификационных требований и ограничений на замещение должностей в ревизионной комиссии ТСЖ нецелесообразно. Необходимо предъявление специальных требований к членам ревизионной комиссии, например наличие бухгалтерского или иного образования финансово-экономического профиля, иначе деятельность этого органа будет малоэффективной.

В-третьих, неясно, является ли ревизионная комиссия обязательным, или же факультативным органом товарищества. Например, законом об ООО и законом об АО предусмотрено, что ревизионная комиссия является факультативным органом в этих хозяйственных обществах, который образуется по решению исполнительных органов общества либо общего собрания. В указанных законах также зафиксировано право обществ не образовывать специальный орган финансового контроля, а привлекать к проверкам аудиторские организации.

Представляется, что в случае с ТСЖ (ТСН) правовое регулирование должно строиться аналогичным образом. Поскольку ТСЖ затрагивает

непосредственно финансовые и жизненно важные интересы граждан, то ревизионную комиссию следует сделать обязательным органом управления товарищества, однако закрепить для товарищества альтернативу – не образовывать специальный орган финансового контроля, а привлекать для финансовых проверок аудиторские организации.

Предлагается закрепить в ЖК РФ норму следующего содержания: «Лица, избранные в исполнительные органы товарищества, продолжают осуществлять свои полномочия до избрания новых исполнительных органов товарищества» (из п. 6 ст. 16 Закона об СНТ).

Председатель правления является организующим органом товарищества. Он председательствует в правлении, руководит заседаниями правления. Таким образом, полномочия председателя правления аналогичны полномочиям генерального директора хозяйственных обществ. Предлагается включить председателя правления в ст. 144 ЖК РФ, называющую органы управления ТСЖ.

Не до конца определена правовая природа отношений между товариществом и председателем – являются ли эти отношения либо трудовыми, либо основанными на гражданско-правовой сделке, либо возникают в силу закона и не требуются заключение специальных договоров товарищества с председателем правления. Автором 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».

На сегодняшний момент в действующем законодательстве отсутствуют какие – либо квалификационные требования к должности председателя правления ТСЖ, что снижает качество управления организацией и создает почву для коррупционных проявлений. Предлагается разработать

профессиональный стандарт для управляющих жилой недвижимостью, который ТСЖ вправе применять как работодатель.

Органом финансового контроля ТСЖ является ревизионная комиссия.

Действующее законодательство однозначно не регламентирует правовой статус ревизионной комиссии ТСЖ. Не вполне ясна регулярность созыва данного органа. Из буквального толкования нормы, закрепленной в ст. 150 ЖК РФ, следует, что ревизионная комиссия собирается лишь раз в год, для дачи заключения по ежегодным финансовым документам товарищества. Кроме того, не предусмотрено также и квалификационных требований к членам ревизионной комиссии, неясно, являются ли членами комиссии члены товарищества, или же ими могут быть сторонние лица. Предлагается закрепить, что членами ревизионной комиссии могут быть лишь лица с финансово-экономическим либо бухгалтерским образованием.

Из действующего законодательства не вполне очевидно, является ли ревизионная комиссия обязательным или же факультативным органом ТСЖ. В связи с чем следует сделать обязательным органом управления товарищества, однако закрепить для товарищества альтернативу – не образовывать специальный орган финансового контроля, а привлекать для финансовых проверок аудиторские организации.

Для более подробного обсуждения предлагаемых поправок к законодательству о ТСЖ в России давайте рассмотрим конкретные статьи Жилищного кодекса РФ, которые могут быть затронуты этими изменениями. Изменения должны касаться следующих аспектов.

Уточнение полномочий ТСЖ и прав собственников жилья.

Статья 161 Жилищного кодекса РФ «Полномочия председателя товарищества собственников жилья» могла бы быть дополнена положениями, уточняющими разграничение ответственности между правлением ТСЖ и собственниками. Это поможет предотвратить злоупотребления и повысит доверие собственников к управлению.

Введение требований к прозрачности финансовой деятельности ТСЖ.

В статью 166 Жилищного кодекса РФ «Отчетность товарищества собственников жилья» можно включить требование о публикации финансовых отчетов и результатов аудиторских проверок в доступной для всех собственников форме, что обеспечит большую открытость и возможности для контроля.

Упрощение процедуры реорганизации и ликвидации ТСЖ.

Статья 159 Жилищного кодекса РФ, регулирующая прекращение деятельности ТСЖ, должна содержать более детальное описание процедур слияния, присоединения и разделения ТСЖ, сделав процесс более прозрачным и понятным для всех участников.

Усиление защиты прав собственников при недобросовестном управлении ТСЖ [7].

В статью 197 Жилищного кодекса РФ «Ответственность за нарушение законодательства в сфере управления многоквартирным домом» предлагается добавить положения о жестких мерах ответственности, включая штрафы, обязательную компенсацию убытков и возможность криминальной ответственности за тяжкие нарушения.

Регулирование вопросов взаимодействия ТСЖ с муниципальными органами.

Статью 154 Жилищного кодекса РФ «Сотрудничество органов местного самоуправления с организациями, управляющими многоквартирными домами», можно дополнить, установив четкие рамки и механизмы для эффективного взаимодействия ТСЖ с муниципальными органами в области коммунального обслуживания

Эти изменения помогут улучшить правовую базу для деятельности ТСЖ, повысят их эффективность и прозрачность, а также укрепят права и интересы собственников жилья.

Таким образом, для решения проблем в сфере деятельности ТСЖ требуется совместная работа всех участников процесса: от самих собственников и управляющих органов до законодателей и местных властей.

Создание условий для открытого диалога и сотрудничества, а также обеспечение правовой и информационной поддержки, станет залогом успешного функционирования ТСЖ и улучшения качества жизни его участников [47].

Для улучшения законодательной базы, регулирующей деятельность товариществ собственников жилья (ТСЖ) в России, можно предложить ряд поправок, направленных на решение текущих проблем. Например, важно уточнить полномочия председателя и правления ТСЖ, а также обязанности собственников жилья. Это поможет избежать злоупотреблений и улучшить взаимодействие внутри ТСЖ. Кроме того, целесообразно внести изменения в требования к финансовой отчетности ТСЖ, чтобы обеспечить прозрачность расходования средств и доступность этой информации для всех членов товарищества.

## Заключение

В заключение проведенного исследования можем резюмировать следующее.

Товарищество собственников недвижимости – новая организационно-правовая форма по законодательству России, учрежденная в 2014 году, которая только еще проходит процесс становления. Очевидно, что в действующем законодательстве видна незавершенность правового оформления ТСЖ как организационно-правовой формы юридического лица. В частности, это находит свое выражение в следующем.

На сегодняшний день правовое регулирование института ТСЖ по российскому праву крайне скудно. По сути, создать юридическое лицо в форме ТСЖ, лишь основываясь на нормах ГК, невозможно. В ГК РФ не определены компетенция основных органов ТСЖ, требования к учредительным документам общества, порядок его реорганизации и ликвидации. Более того, в самом ГК не содержится даже указания на основные виды ТСЖ, что приводит к пробелам на практике (например, различные формы создания товариществ собственников гаражей – ассоциации, союзы, некоммерческие партнерства, потребительские кооперативы и пр.).

В целях совершенствования института ТСЖ необходимо обратиться к зарубежному опыту его функционирования, что и было сделано автором в рамках настоящего исследования. В результате анализа опыта правового регулирования объединений собственников по управлению объектами недвижимости были сделаны следующие выводы, принципиально значимые для совершенствования института ТСЖ в Российской Федерации.

На основании вышеизложенного, нами отмечается отсутствие закрепления какого-либо профессионального подхода к управлению недвижимостью в форме ТСН в действующем законодательстве Российской Федерации (отсутствуют квалификационные требования к единоличному исполнительному органу ТСН, 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.

Анализ института ТСЖ принципиально важен как анализ наиболее распространенного и наиболее урегулированного нормативно вида ТСН. В результате анализа было выявлено, что ТСЖ как способ управления многоквартирным домом не пользуется популярностью, в связи с пассивным поведением собственников и их низкой информированностью о нормах права, регулирующих деятельность ТСЖ.

По нашему мнению, влияние на недостаточную востребованность института ТСЖ оказывают несколько пробелов в Жилищном кодексе РФ: незакрепленная периодичность созыва общего собрания, недостижимые на практике жесткие требования к кворуму для созыва общего собрания, отсутствие нормативно зафиксированной методики подсчета голосов на общем собрании, дискуссионный правовой статус председателя правления (в частности, является ли он работником товарищества по трудовому договору, исполнителем по гражданско-правовому договору об оказании услуг, либо же лицом, не связанным с товариществом договорными отношениями и действующем от имени товарищества на основании закона), неурегулированный правовой статус ревизионной комиссии.

Автором предложены следующие законодательные решения указанных проблем: закрепить в диспозитивной норме гражданского и жилищного законодательства возможность выбора для собственников соответствующей методики подсчета голосов, использовать методы электронного голосования на общем собрании по сети «Интернет», с использованием способов верификации аккаунта с целью не допустить участия в голосовании

неустановленных лиц, закрепить обязанность правления созывать общее собрание не реже раза в год и не позднее 60 дней после окончания финансового года, ответственность за созыв общего собрания возложить на председателя правления, 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», определить, что функции финансового контроля в товариществе могут выполнять либо ревизионная комиссия, либо избранная товариществом аудиторская организация.

Анализируя отношения членства в ТСЖ, приходим к выводу, что назрела необходимость в возвращении «обязательного» членства в ТСЖ, в момент приобретения соответствующего объекта недвижимости. Членство в ТСЖ предоставляет собственнику ряд привилегий, таких как участие в управлении товариществом, формирование исполнительных органов товарищества, решение вопросов, относящихся к компетенции общего собрания товарищества. В то же время, отсутствие членства в ТСЖ лишает собственника указанных привилегий.

Собственники члены ТСЖ и не члены ТСЖ несут одинаковые информационные права по отношению к ТСЖ и одинаковые права участия в общем собрании собственников помещений в МКД, одинаковые обязанности по содержанию общего имущества собственников в МКД. Таким образом, членство в ТСЖ предоставляет собственнику дополнительные привилегии, которых лишено лицо, не являющееся членом ТСЖ.

Кроме того, на сегодняшний день ТСЖ проходят процедуру банкротства на общих основаниях с иными юридическими лицами. Однако банкротство ТСЖ, как правило, является следствием двух причин – либо невнесения самими собственниками коммунальных платежей за помещение, либо

недобросовестности председателя правления ТСЖ. Между тем, банкротство ТСЖ является социально значимым событием, поскольку от этого зависит реализация права граждан на жилище. Предлагается закрепить в Законе о банкротстве и ЖК РФ упрощенную процедуру банкротства для ТСЖ, во избежание процедур наблюдения, внешнего управления, финансового оздоровления, поскольку в отношении ТСЖ они не способны принести результата ввиду скромной имущественной базы товарищества и отсутствия иных поступлений кроме членских взносов.

Резюмируя изученные проблемы, необходимо отметить, что заявленная тематика еще должна стать предметом пристального изучения научного сообщества. Очевидно, что объединения граждан в целях управления собственным недвижимым имуществом являются перспективным направлением развития корпоративного права России.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Аверьянова М. И. Жилищное право: учебное пособие для вузов / М. И. Аверьянова. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 218 с.
2. Агибалова Е. Н. Функции обязательств вследствие причинения вреда // Альманах современной науки и образования. Тамбов // Грамота. 2019. № 2. С. 31-36
3. Алексеев С.С., Алексеева О.Г., Беляев К.П. Гражданское право: учебник: в 2 т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгалю. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2019. - 485 с.
4. Анисимов А.П., Козлова М.Ю. Гражданское право России. Особенная часть в 2 т. Том 1: учебник для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин — 7-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 388 с.
5. Вильданова М.М. Неосновательное обогащение и защита прав жителей жилых комплексов //Право и практика. 2023. №. 4. С. 174-179.
6. Вильданова М.М. Обеспечение защиты интересов членов товарищества собственников недвижимости //Право и практика. 2022. №. 4. С. 147-155.
7. Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10.12.1948) // Российская газета, 05.04.1995, № 67.
8. Гайтова Л. Х-М. Корпоративное право: учеб. пособие / к.п.н., доцент Гайтова Л. Х-М; к.ю.н., доцент Каболов В.В., к.п.н., доцент Хевсаков А.В. СКГМИ(ГТУ) – Владикавказ: Изд-во ООО НПКП «МАВР», 2019. – 112 с.
9. Гирченко М. А., Баяндурова А. А. Опыт, проблемы и предпосылки повышения эффективности управления общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома //Вопросы российского и международного права. 2022. №. 10-1. С. 278-299.
10. Гордеев Д.П. Изменение правового статуса товариществ

собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме / Д.П. Гордеев. - М.: Инфра, 2023. – 187 с.

11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации, 05.12.1994, № 32. ст. 3301

12. Жилищный кодекс Российской Федерации (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024)// Собрание законодательства Российской Федерации, 03.01.2005, N 1 (часть I), ст. 14.

13. Кабир В.Ю. Правовое положение собственников жилья // Молодой ученый. 2020. № 15 (305). С. 177-180.

14. Калинина И.А. Правовое положение председателя правления ТСЖ как представителя ТСЖ. // В сборнике: 25 лет гражданскому кодексу российской федерации: традиции и новации частноправового развития. Материалы международной научно-практической конференции (с элементом школы молодого ученого). 2019. С. 457-460.

15. Карпычев М. В., Хужин А. М. Гражданское право. Учебник / М.В. Карпычев, А.М. Хужин В 2 томах. Том 2. М.: Форум, Инфра-М, 2019. - 560 с.

16. Качалова А. В. Новое в правовом регулировании организации и деятельности товариществ собственников недвижимости //Lex russica. 2024. Т. 77. №. 6 (211). С. 57-68.

17. Кириченко О.В., Накушнова Е.В., Кириченко Л.П. К вопросу о сущности товарищества собственников недвижимости // Российская юстиция. 2019. №4. С. 64-66.

18. Крашенинников П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2019. - 384 с.

19. Кунаккузин А.А, Иванцова Г.А. Товарищество собственников недвижимости как организационно-правовая форма некоммерческих организаций // Путь науки. 2019. № 5 (15). С. 85-86.

20. Лаптев В.А. Право на информацию членов товарищества

собственников жилья: гарантия законодателя и сущность корпоративной организации //Актуальные проблемы российского права. 2024. Т. 18. №. 5 (162). С. 84-95.

21. Литовкин В.М. Товарищества собственников жилья важный инструмент реформы ЖКХ // Хозяйство и право. 2019. №2. С. 66-80.

22. Макарова О. А. Корпоративное право: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / О. А. Макарова, В. Ф. Попондопуло. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2019. — 413 с.

23. Николюкин С.В. Жилищное право: учебник и практикум для вузов / С. В. Николюкин. — М.: Издательство Юрайт, 2021. — 291 с.

24. Письмо Минстроя России от 01.12.2021 № 28612-ОГ/04 «О решениях общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по вопросам, поставленным на голосование» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_413029](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_413029) (Дата обращения 18.09.2024).

25. Полетаев В.В. Особенности организационно-правовой формы товарищества собственников жилья // Сборник научных трудов ВГНА Минфина России. М., 2019. С. 135-145.

26. Полякова А.Н. Проблемы в управлении многоквартирными домами на территории Российской Федерации //Вестник науки. 2024. Т. 4. №. 4 (73). С. 212-218.

27. Постановление Верховного Суда РФ от 11.12.2020 N 67-АД20-3. Официальный сайт Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://vsrf.ru/documents/> (Дата обращения 18.09.2024).

28. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 мая 2019 года № 84-КА19-1 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://vsrf.ru/documents/> (Дата обращения 18.09.2024).

29. Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ № 538н от 31 июля 2019 года «О утверждении профессионального стандарта

«Специалист по управлению многоквартирными домами» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201908280031>. (Дата обращения: 24.09.2024).

30. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/Document/> (Дата обращения: 24.09.2024).

31. Решение № 2-241/2024 2-241/2024~М-41/2024 М-41/2024 от 21 февраля 2024 г. по делу № 2-241/2024 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/MsC9bm1hNFU8/> (Дата обращения: 24.09.2024).

32. Решение № 2-796/2024 2-796/2024~М-596/2024 М-596/2024 от 28 февраля 2024 г. по делу № 2-796/2024 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/zJAwGR3QEoJX/> (Дата обращения: 24.09.2024).

33. Решение Индустриального суда г. Барнаула по делу № 2-2260/2017 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.sud-praktika.ru/precedent/347656.html>. (Дата обращения: 24.09.2024).

34. Решение Кировского районного суда г. Астрахани по делу № 2-2071/2020 от 23 июля 2020 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/tYdau3D4bTN/> (Дата обращения: 24.09.2024).

35. Решение Красноармейского районного суда г. Волгограда по делу № 2 -1182/ 2020 от 14 июля 2020 года [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc> (Дата обращения: 24.09.2024).

36. Решение Павлово-Посадского городского суда по делу № 2-923/2019 от 21.08.2019 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/6GUcvM78igLm/> (Дата обращения: 24.09.2024). //

Режим доступа:

37. Решение Советского районного суда г. Брянска по делу № 2 - 2746/2020 от 23 июля 2020 г. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/zJAwGR3QEoJX/> (Дата обращения: 24.09.2024).

38. Самикова Д.В. Товарищество собственников жилья: проблемы правового регулирования и их влияние на правоприменительную деятельность //Актуальные проблемы развития российского законодательства и практика его применения. 2022. С. 1181-1185.

39. Свит Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для академического бакалавриата / Ю. П. Свит. — 3-е изд. — М.: Издательство Юрайт, 2020. — 258 с.

40. Свит Ю.П. Товарищество собственников недвижимости: проблемы правового статуса // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. №7. С. 50-54.

41. Стружкина К.Д. Управление общим имуществом многоквартирного дома //Юридическая наука как основа формирования правовой культуры общества. 2022. С. 34-37.

42. Сулова С. И. Нормы жилищного законодательства: к вопросу о понимании и действии во времени //Пролог: журнал о праве. 2022. №. 3 (35). С. 52-60.

43. Тихомиров М.Ю. Товарищество собственников жилья: новые требования законодательства / М.Ю. Тихомиров. - М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2019. - 112 с.

44. Федеральный закон от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации, 12.05.2014, № 19, ст. 2304.

45. Федеральный закон от 08.08.2001 №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (ред. от

08.08.2024)// Собрание законодательства Российской Федерации, 13.08.2001, № 33 (Часть I), ст. 3431.

46. Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (ред. от 08.08.2024)// Собрание законодательства Российской Федерации от 15.01.1996, № 3, ст. 145

47. Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства Российской Федерации, 28.07.2014, № 30 (часть I), ст. 4210.

48. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 22.07.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации, 31.07.2017, № 31 (часть I), ст. 4766.

49. Чаплин Н. Ю. Дачная реформа: какие изменения ждут садоводов и огородников // Российская газета. 2018. Вып. 1. С. 3-7.

50. Шартава Д. Н. Объекты, субъекты и механизм государственного управления в сфере жилищно-коммунальных услуг в Российской Федерации //Правозащитная деятельность в современной России: проблемы и их решение. 2023. С. 738-745.

51. 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. 2019. №4. С. 45-48.

52. Шахова Е.С. Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления многоквартирным домом? // Журнал российского права. 2019. №5. С. 55-64.