Проанализирован функционал товарищества собственников жилья после заключения договора управления с управляющей организацией, рассмотрены возможности дальнейшей деятельности товарищества собственников жилья, осуществляемой наряду с деятельностью управляющей организацией. Определены правовые последствия заключения товариществом собственников жилья договора управления как предусмотренные законом, так и последствия, фактически следующие из данного факта, но юридически не закреплённые.

Сформулирован вывод о том, что признание возможности продолжения деятельности товарищества собственников жилья при заключении договора управления порождает на практике множество проблем, связанных с решением вопросов в отношении общего имущества в части распределения нагрузки по их принятию между общим собранием собственников помещений, общим собранием членов товарищества собственников жилья и управляющей организацией.

Утверждается необходимость юридического закрепления факта заключения договора управления в качестве основания прекращения товарищества собственников жилья, что позволяет оптимизировать и упростить механизмы управления многоквартирным домом, снизив при этом организационные и материальные издержки собственников помещений и управляющей организации.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья; управляющая организация; договор; управление; общее имущество; многоквартирный дом; компетенция; права.

Ирина Анатольевна Калинина, канд. юрид. наук, доцент,
кафедра «Гражданское право и процесс», ФГБОУ ВО «Тамбовский
государственный технический университет», Тамбов, Россия;
ia-kalinina@mail.ru

ЮРИДИЧЕСКАЯ СУДЬБА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Цель исследования: определить правовые последствия для товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) заключения договора управления с управляющей организацией.

Основные положения. Назначение института управления многоквартирным домом (далее – МКД) – создание благоприятных и безопасных условий для проживания в МКД и обеспечение сохранности общего имущества МКД.

Управление МКД – составляющая права собственности на помещение в МКД и бремени содержания такого имущества (ст. 210 Гражданского кодекса РФ¹), в данном случае общего имущества МКД (ст. 39 Жилищного кодекса РФ²).

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

Наиболее распространенные способы управления МКД – создание ТСЖ и заключение договора управления с управляющей организацией.

Договор управления с управляющей организацией может быть заключен общим собранием собственников помещений в МКД или ТСЖ.

Заключение ТСЖ договора управления с управляющей организацией на практике порождает множество правореализационных вопросов и проблем по управлению МКД и содержанию общего имущества МКД, являющихся следствием двойственности способа управления.

Методы исследования. Проведено теоретико-правовое исследование на основе системного анализа законов и подзаконных актов, а также практики по следующим направлениям:

- анализ правовых последствий для ТСЖ заключения им договора управления с управляющей организацией, предусмотренных Жилищным кодексом РФ;

- анализ фактически следующих для ТСЖ последствий из факта заключения им договора управления с управляющей организацией;

- формулирование предложений по совершенствованию правового обеспечения института управления МКД при переходе со способа управления МКД посредством ТСЖ на управление управляющей организацией.

Результаты. Заключение ТСЖ договора управления с управляющей организацией должно выступать основанием для принятия собственниками помещений в МКД решения о ликвидации ТСЖ.

Не исключая доводы о наличии определенных преимуществ в сохранении ТСЖ и при заключении договора управления с управляющей организацией, считаем, что предложенный в данной статье подход позволит оптимизировать и упростить механизмы управления МКД, снизив при этом организационные и материальные издержки собственников помещений в МКД, а также затраты управляющей организации в связи с ее участием в качестве третьего лица по спорам с ТСЖ.

Обсуждение. Жилищный кодекс РФ устанавливает следующие способы управления МКД: 1) непосредственное управление; 2) управление ТСЖ, жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией (ч. 2 ст. 161). При этом в силу ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из указанных способов управления МКД.

Как показывает практика, наиболее действенными способами управления МКД являются управление посредством ТСЖ или на основе договора управления, заключенного с управляющей организацией.

ТСЖ имеет много преимуществ по сравнению с управлением управляющей организацией [2, с. 88; 3, с. 75–76; 4, с. 262 – 265; 6, с. 109]. Однако для обеспечения постоянной жизнеспособности и эффективности деятельности ТСЖ необходимы инициативность, активность и профессионализм собственников помещений в МКД, а такое встречается весьма редко. Причины невостребованности ТСЖ видятся в следующем: в отсутствии «у российского населения традиций и навыков управления частной собственностью», «слабая сформированность социального капитала жильцов в МКД России», обусловленная «неоднородностью социально-экономического состава жильцов, низким уровнем соседского общения, доверия

и взаимодействия, особенно в домах-новостройках», «смешанная собственность на жилье в одном доме», «отсутствие квалифицированных управленческих кадров в ТСЖ», «низкий уровень жилищной грамотности населения» [2, с. 88–89], а также в том что «преимущества товариществ, созданных собственниками организаций, для большинства граждан менее важны, чем усилия, которые нужно затратить, чтобы взять на себя ответственность за все вопросы управления и содержания МКД» [3, с. 76]. С момента принятия Жилищного кодекса РФ, как отмечает Д. П. Гордеев, «собственники помещений так и не стали главными действующими лицами в управлении принадлежащим им общим имуществом» [3, с. 74].

Поэтому наиболее распространенным и востребованным способом управления МКД является распоряжение МКД управляющей организацией. Это объясняется тем, что управляющие организации выступают профессиональными участниками на рынке жилищно-коммунальных услуг, они обладают должным уровнем профессионализма, специально подготовленными кадрами и материально-технической базой, деятельность управляющих организаций лицензируется, она максимально прозрачна и подконтрольна различным органам государственной власти и местного самоуправления. В соответствии с ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников договор управления заключается на условиях, указанных в решении общего собрания, с каждым собственником. При этом нормы гражданского и жилищного законодательства не предусматривают права управляющей организации заявлять требования к собственнику о понуждении к заключению договора управления.

Нередки случаи, когда договор управления с управляющей организацией заключает ТСЖ. Такая возможность вытекает из совокупного содержания норм Жилищного кодекса РФ (ч. 2 ст. 161, ч. 1 ст. 135, ч. 7 ст. 135, ч. 7.1 ст. 135), позволяющих договор с управляющей организацией заключить не только непосредственно собственникам помещений МКД, но и ТСЖ.

В такой ситуации закономерно возникают вопросы. *Во-первых*, о способе управления, который в итоге принят собственниками МКД. *Во-вторых*, о квалификации договора между ТСЖ и управляющей организацией: договор подряда при сохранении ТСЖ как управляющего субъекта или договор управления, следствием заключения которого является фактическое сложение полномочий ТСЖ в результате передачи всего своего функционала управляющей организации.

Рассмотрим *возможность квалификации договора между ТСЖ и управляющей организацией как подрядного договора*.

В Гражданском кодексе РФ не содержится специальных норм, посвященных договору управления МКД или договору содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД. Вместе с тем такие нормы представлены в Жилищном кодексе РФ. Согласно ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление МКД должно обеспечивать, в том числе надлежащее содержание общего имущества в МКД, готовность инженерных систем. Разделом 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Феде-

рации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491)³ определен состав общего имущества собственников, а также установлены требования к содержанию общего имущества. На основании п. 11 Правил № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; освещение помещений общего пользования; обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования; уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме; меры пожарной безопасности; содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества многоквартирного дома. Все указанные здесь работы в совокупности охватываются формулировкой «работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД».

Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту подпадает под регулирование норм Гражданского кодекса РФ о подряде (гл. 37)⁴. Управляющие организации для выполнения данных работ привлекают подрядные организации и заключают с ними договора, которые квалифицируются как подрядные договора. Но возможно ли квалифицировать обязанности управляющей организации перед ТСЖ как подрядные?

Анализ норм жилищного права однозначно свидетельствует о том, что управляющая организация ни при каких обстоятельствах не может расцениваться как подрядная организация, поскольку осуществляет управление на постоянной основе, включающее решение всего комплекса вопросов, связанных с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан (ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ), а не выполнение отдельных подрядных работ.

В пользу того, что договор между ТСЖ и управляющей организацией не является подрядным договором, свидетельствует и особый порядок за-

³ Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 23.11.2019) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

ключения, исполнения и прекращения данных договорных отношений. Гражданский кодекс РФ ни в главе, регулирующей особенности договора подряда, ни в иных нормах не содержит требований к условиям и порядку заключения договора на содержание общего имущества МКД, в связи с чем, к спорным правоотношениям подлежит применению Жилищный кодекс РФ. Именно в Жилищном кодексе РФ содержатся специальные нормы заключения, изменения и исполнения сторонами договора управления многоквартирным домом. Приоритет жилищного законодательства над гражданским законодательством признан и Верховным Судом РФ (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2017 г. № 304-ЭС17-2651⁵).

Согласно ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса РФ МКД может управляться только одной управляющей организацией. Таким образом, Жилищный кодекс РФ устанавливает принцип единоличного управления МКД, то есть управление только одним юридическим лицом и только одним способом. Данная норма по аналогии должна применяться и к ситуации, указанной выше, а именно, когда в МКД имеются одновременно ТСЖ и управляющая организация. Соответственно, возможность передачи части полномочий в управляющую организацию законодательством не предусмотрена, как и не предусмотрена возможность управления МКД одновременно и ТСЖ и управляющей организацией. То есть в этом случае само ТСЖ утрачивает право на решение каких-либо вопросов по управлению МКД.

Тем, что законодатель предусматривает наличие одной управляющей организации в управлении МКД для собственников как жилых, так и не жилых помещений в МКД, дополнительно подтверждается и ранее сделанный вывод о том, что договор содержания общего имущества МКД регулируется нормами Жилищного кодекса РФ, но не Гражданского кодекса РФ о договоре подряда.

Следствием этого является *необходимость определения дальнейшей юридической судьбы ТСЖ после заключения договора управления МКД.*

Для этого сравним назначение и основы правового положения общего собрания собственников помещений, ТСЖ и управляющей организации.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ, «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом *управления многоквартирным домом*». Согласно ст. 135 Жилищного кодекса РФ, «товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного *управления общим имуществом в многоквартирном доме*». В отношении управляющей организации Жилищный кодекс РФ содержит положения о ней как о способе *управления МКД* (ч.ч. 1, 1.3., 2 ст. 161). Таким образом, все три института имеют своим назначением управление МКД.

Далее обратимся к положениям Жилищного кодекса РФ об управлении МКД и проанализируем: 1) какой функционал может остаться у ТСЖ

⁵ Определение Верховного Суда РФ от 14.04.2017 № 304-ЭС17-2651 по делу № А45-7987/2016 // Верховный Суд РФ: офиц. сайт. URL: https://www.vsrfr.ru/stor_pdf_esc.php?id=1618496 (дата обращения: 22.02.2020).

после заключения договора управления с управляющей организацией с учетом требований ч. 9 ст. 161 Жилищного кодекса РФ; 2) возможно ли вообще дальнейшее функционирование ТСЖ в МКД, в отношении которого ТСЖ заключило договор управления с управляющей организацией.

Согласно ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ, ТСЖ создается «для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме», «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», «осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг», а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей «управления». В содержании данной нормы и других норм Жилищного кодекса РФ (Раздел VI) можно выделить функционал, который относится к деятельности по управлению МКД и к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД: управление (п.п. 1, 4, 6 ч. 1 ст. 137 Жилищного кодекса РФ) – к управляющей организации (ст. 161 Жилищного кодекса РФ); создание, сохранение, приращение, распоряжение в отношении общего имущества МКД (п.п. 2, 3, 5, 7 ч. 1, ч. 2 ст. 137 Жилищного кодекса РФ) – к общему собранию собственников помещений в МКД (ст. 44 Жилищного кодекса РФ). При этом компетенция общего собрания собственников помещений в МКД шире компетенции ТСЖ.

Признание возможности продолжения деятельности ТСЖ при заключении договора управления с управляющей организацией порождает на практике множество проблем, связанных с решением вопросов в отношении общего имущества в части распределения нагрузки по их принятию между общим собранием собственников помещений в МКД, общим собранием членов ТСЖ и управляющей организацией с учетом принятого перечня работ в отношении МКД (собственниками или ТСЖ при заключении договора управления с управляющей организацией). Также возникает масса и иных вопросов, для примера приведем следующие. Перед кем должна отчитываться управляющая организация: перед всеми собственниками или только перед членами ТСЖ? И если проведено общее собрание членов ТСЖ, на котором управляющая организация отчиталась о проделанной работе за отчетный год, то можно ли утверждать, что она более не должна отчитываться перед остальными собственниками помещений (речь о диалоге управляющей организации и собственника)? И имеет ли управляющая организация право отказать собственнику помещения в предоставлении подробного отчета о своей деятельности, например, при запросе им конкретных документов, на том основании, что члены ТСЖ приняли ее работу за год как надлежащее исполнение обязательств по договору управления? И в ответ на жалобы лица, не являющегося членом ТСЖ, обоснованно ли утверждение управляющей организации о том, что раз не было жалоб от членов ТСЖ в отчетном периоде, следовательно, она исполняла свои обязанности надлежащим образом?

Не ясна *иерархия решений*, принимаемых по поводу управления МКД, его содержания и текущего ремонта, исходящих от общего собрания собственников помещений в МКД, ТСЖ и управляющей организации.

Решения общего собрания собственников помещений и ТСЖ. Анализ совокупного содержания ст.ст. 45 – 48, 137, 161 Жилищного кодекса РФ позволяет сделать следующий вывод о распределении компетенции по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом МКД между общим собранием собственников помещений в МКД и ТСЖ: важнейшие вопросы регулируются исключительно решением общего собрания собственников помещений МКД (капитальный ремонт, реконструкция, выбор способа управления, правовой режим помещений и др.); иные вопросы могут относиться к компетенции ТСЖ. Следовательно, можно судить об однозначном приоритете решений общего собрания собственников помещений МКД перед решениями ТСЖ. Однако одновременно Жилищный кодекс РФ содержит и положения, согласно которым решения ТСЖ обязательны для всех собственников помещений в МКД (ч. 3 и 4 ст. 137 Жилищного кодекса РФ). Еще большую путаницу вносит осмысление решений общего собрания собственников помещений в МКД и ТСЖ через призму их правовой природы: решение общего собрания собственников помещений в МКД – это решение гражданско-правового сообщества со всеми вытекающими из этого последствиями, с приоритетом признания их в качестве сделки, а решения ТСЖ – это локальные акты юридического лица [1, 5].

Решения ТСЖ и управляющей организации. Здесь не ясно соотношение управленческих решений управляющей организации с решениями ТСЖ в отношении содержания и текущего ремонта МКД. Например, управляющая организация планирует провести частичный ремонт кровли, а решением ТСЖ признан данный ремонт нецелесообразным в текущем году, поскольку члены ТСЖ посчитали необходимым произвести расходы на иные виды работ. Соответственно, будет ли управляющая организация при наличии такого решения ТСЖ нести ответственность (административную и гражданско-правовую) в случае дальнейшего разрушения кровли и залива помещений?

Неоднозначен здесь вопрос и о статусе ТСЖ: как субъекта управления⁶; как исполнителя коммунальных услуг⁷; как субъекта раскрытия информации в сфере ЖКХ⁸.

⁶ О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»): Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 15.12.2018) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 12.04.2013); Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 23.11.2019) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

⁷ О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»): Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 13.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 2011. № 22. Ст. 3168.

Таким образом, анализ норм жилищного законодательства и практика его применения позволяют сделать вывод о том, что при заключении ТСЖ договора управления с управляющей организацией, ТСЖ целесообразно ликвидировать. Соответственно, в Жилищном кодексе РФ необходимо закрепить норму о том, что заключение ТСЖ договора управления с управляющей организацией автоматически означает принятие членами ТСЖ решения о ликвидации ТСЖ на основании достижения цели, ради которой создана данная организация.

Кроме того, важно учитывать, что ТСЖ – это юридическое лицо, следовательно, оно выступает налогоплательщиком и работодателем (как минимум по отношению к физическому лицу, осуществляющему ведение бухгалтерского или налогового учета, или контрагентом по гражданско-правовому договору при ведении бухгалтерского и налогового учета на основе аутсорсинга); ТСЖ может или обязано участвовать в судебных процессах, связанных с качеством управления МКД, его содержанием и текущим ремонтом; соответственно, здесь также необходимо привлечение юриста на основе трудового или гражданско-правового договора. Указанное требует соответствующих финансовых затрат (членских взносов), наряду с платежами, совершаемыми в пользу управляющей организации. А это увеличивает материальные затраты самих собственников помещений в МКД. Хотя очевидно, что несение таких затрат экономически нецелесообразно и неэффективно, поскольку претензионную и судебную работу в полном объеме способна вести управляющая организация, что в любом случае входит в состав оплачиваемой собственником по тарифу услуги по управлению, а исполнение налоговой обязанности возможно избежать ликвидацией ТСЖ.

В силу вышеизложенных доводов представляется невозможным сохранение ТСЖ при заключении договора управления даже в компромиссном виде, а именно посредством определения соотношения функций и обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества. Анализ компетенции ТСЖ (ст. 137 Жилищного кодекса РФ) позволяет сделать вывод, что при заключении договора управления с управляющей организацией, ТСЖ, передав обязанности по управлению управляющей организации, сохраняет свои полномочия как субъект реализации прав собственника общего имущества МКД. Поэтому представляется, что единственным убедительным доводом в пользу сохранения ТСЖ после заключения договора управления с управляющей организацией выступает определение ТСЖ в качестве субъекта, правомочного представлять интересы всех собственников помещений в МКД и решать вопросы владения, пользования и распоряжения общим имуществом МКД (п.п. 2, 3, 5, 7 ч. 1, ч. 2 ст. 137 Жилищного кодекса РФ) за вычетом полномочий по содержанию, теку-

⁸ Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами: Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (ред. от 27.03.2018) // Собрание законодательства РФ. 2010. № 40. Ст. 5064; Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства: Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 (ред. от 16.10.2017) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 02.06.2016).

щему и аварийному ремонту МКД. Но еще раз обратим внимание, что такие же права имеются и у общего собрания собственников помещений в МКД. Аналогична ситуация и с контрольной функцией ТСЖ за деятельностью управляющей организации. Следовательно, и в этом случае будут сохраняться издержки в затроении функционала между общим собранием собственников помещений в МКД, ТСЖ и управляющей организации. Поэтому ликвидация ТСЖ после заключения договора управления МКД с управляющей организацией необходима и позволит оптимизировать и упростить механизмы управления МКД, снизив при этом организационные и материальные издержки собственников помещений в МКД, а также затраты управляющей организации в связи с ее участием в качестве третьего лица по спорам с ТСЖ.

Таким образом, заключение ТСЖ договора управления с управляющей организацией следует прямо закрепить в качестве основания для прекращения ТСЖ и внесения сведений в ЕГРЮЛ о его ликвидации. Пока этого не будет сделано, на практике будет возникать множество вопросов и споров, связанных с «разделением труда» между управляющей организацией, ТСЖ и общим собранием собственников помещений в МКД в решении вопросов управления и содержания общего имущества МКД.

Список литературы

1. **Газизуллина Л. З.** К вопросу о правовой природе решения общего собрания членов товарищества собственников жилья [Электронный ресурс] // Общество: политика, экономика, право. 2017. № 8. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-pravovoy-prirode-resheniya-obschego-sobraniya-chlenov-tovarischestva-sobstvennikov-zhilya> (дата обращения: 21.02.2020).
2. **Галаева А. А.** ТСЖ как актуальная форма вовлечения собственников помещений в управление многоквартирным домом // Северо-Кавказский юридический вестник. 2017. №3. С. 87 – 92.
3. **Гордеев Д. П.** Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме // Имущественные отношения в РФ. 2016. № 11 (182). С. 74 – 87.
4. **Залозная Д. В., Санкович О. Д.** ТСЖ как современный инструмент управления многоквартирным домом // Крымский научный вестник. 2015. № 4-1. С. 260 – 267.
5. **Лисиченко Н. Р.** Решения собраний собственников помещений многоквартирного дома среди юридических фактов // Вестник СГЮА. 2015. №3 (104). С. 104 – 107.
6. **Топоров Д. А.** Роль ТСЖ в управлении многоквартирными домами: новое в законодательстве // Пробелы в российском законодательстве. 2018. № 6. С. 109 – 111.

References

1. **Gazizullina L.Z.** [To the question of the legal nature of the decision of the general meeting of members of the partnership of homeowners], *Obshchestvo: politika, ekonomika, pravo* [Society: politics, economics, law], 2017, no. 8. available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-pravovoy-prirode-resheniya-obschego-sobraniya-chlenov-tovarischestva-sobstvennikov-zhilya> (accessed 21 February 2020).
2. **Galayeva A.A.** [The Partnership of Homeowners as an Actual Form of Involving Owners of Premises in the Management of an Apartment Building], *Severo-Kavkazskiy yuridicheskiy vestnik* [North Caucasian Legal Herald], 2017, no. 3, pp. 87-92. (In Russ.).

3. **Gordeyev D.P.** [Change in the legal status of homeowners associations as a union of owners of residential and non-residential premises in a multi-apartment building], *Imushchestvennyye otnosheniya v RF* [Property Relations in the Russian Federation], 2016, no. 11(182), pp. 74-87. (In Russ.).

4. **Zaloznaya D.V., Sankovich O.D.** [Homeowners Association as a modern tool for managing apartment buildings], *Krymskiy nauchnyy vestnik* [Crimean Scientific Herald], 2015, no. 4-1, pp. 260-267. (In Russ.).

5. **Lisichenko N.R.** [Decisions of meetings of owners of premises of a multi-apartment building among legal facts], *Vestnik SGYUA* [Bulletin of the State Law Academy], 2015, no. 3(104), pp. 104-107. (In Russ.).

6. **Toporov D.A.** [The role of homeowners associations in the management of apartment buildings: new in the legislation], *Probely v rossiyskom zakonodatel'stve* [Gaps in Russian legislation], 2018, no. 6, pp. 109-111. (In Russ.).

The Legal Destiny of Homeowner Association after the Conclusion of the Trust Agreement with the Management Organization

I. A. Kalinina, *Candidate of Science (Law),
Associate Professor, Department of Civil law and Process,
Tambov State Technical University, Tambov, Russia;
ia-kalinina@mail.ru*

The article analyzes the functionality of the homeowner association after the conclusion of the trust agreement with the management organization, and considers the possibility of further activities of the homeowner association, carried out along with the activities of the management organization. The legal consequences of the concluding a trust agreement by a homeowner association are defined as provided for by law, as well as the consequences that actually follow from this fact, but are not legally fixed.

We conclude that recognition of the possibility of continuing the activities of the homeowner association at the conclusion of the trust agreement gives rise in practice to many problems related to the solution of issues in respect of the common property in terms of distribution of the load between their adoption by the general meeting of owners of premises, the general meeting of members of homeowner associations and management organization.

It is stated that it is necessary to legally fix the fact of concluding a trust agreement as the basis for termination of a homeowner association, which will optimize and simplify the management mechanisms of an apartment building, while reducing the organizational and material costs of the owners of premises and the management organization.

Keywords: homeowner association; management organization; contract; management; shared property; apartment building; competence; rights.

© И. А. Калинина, 2020

Статья поступила в редакцию 22.02.2020

При цитировании использовать:

Калинина И. А. Юридическая судьба товарищества собственников жилья при заключении договора управления с управляющей организацией // *Право: история и современность*. 2020. № 2(11). С. 80 – 89. doi: 10.17277/pravo.2020.02.pp.080-089