ПРАВО

УДК 347.195.2

DOI: 10.21779/2500-1930-2018-33-3-59-65

З.А. Ахмедова

Создание товарищества собственников жилья

Дагестанский государственный университет; Россия, 367001, г. Махачкала, ул. М. Гаджиева, 43а; zam.akhmedova@yandex.ru

Статья посвящена исследованию процесса создания товарищества собственников жилья (ТСЖ) в условиях реформирования гражданского законодательства РФ. Согласно рассмотренным вопросам товарищества собственников жилья являются разновидностью товарищества собственников недвижимости (п. 1 ст. 123.12 ГК РФ). В связи с этим автор отмечает, что законодательство не требует проведения реорганизации существующих товариществ собственников жилья или переоформления их учредительных документов. Новые объединения жилой недвижимости также могут создаваться в организационно-правовой форме товарищества собственников жилья, так как эта форма управления многоквартирным домом является оптимальной.

Автор анализирует достоинства этого способа управления, которые заключаются в том, что собственники помещений коллективно решают вопросы, связанные с эксплуатацией и ремонтом общего имущества, определяют на собраниях порядок использования общего имущества многоквартирного дома, в том числе и на возмездной основе.

В статье также указываются препятствия к распространению товариществ собственников жилья в сфере управления многоквартирным домом, приводятся рекомендации по совершенствованию гражданского и жилищного законодательства.

Ключевые слова: *товарищество собственников недвижимости, управление многоквартирным домом.*

В результате реформирования гражданского законодательства РФ Федеральным законом от 5 мая 2014 года № 99-ФЗ введена новая организационно-правовая форма юридических лиц – товарищество собственников недвижимости (ТСН). По идее законодателей, товарищество собственников недвижимости – это добровольное объединение разного вида недвижимого имущества: помещений в одном или нескольких близлежащих зданиях, дачных и иных земельных участков вместе со строениями и без них.

ТСН создается для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, в силу закона находящимся в общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами (п. 1 ст. 123.12 ГК РФ). Е.А. Суханов положительно оценил появление ТСН, которые, «по сути, объединили в один вид юридического лица товарищества собственников жилья и садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан. В таких некоммерческих корпорациях отсутствуют паевые отношения (что препятствует их отнесению к разновидностям потребительских кооперативов), но имеются весьма своеобразные отношения общей долевой собственности» [1].

Согласно п. 3 ст. 50 ГК РФ и 135 ЖК РФ товарищества собственников жилья (ТСЖ) являются разновидностью ТСН в жилищной сфере.

Товарищества собственников жилья отождествляются с приоритетным способом управления многоквартирным домом, направленного на обеспечение сохранности и эффективного использования общего имущества собственников помещений данного дома. Достоинством этого способа управления в научной литературе называют то, что собственники помещений коллективно решают вопросы, связанные с эксплуатацией и ремонтом общего имущества, а также определяют на общих собраниях порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома, в том числе и предоставление в пользование части общего имущества на возмездной основе, что позволяет покрыть расходы на его использование [2, 3].

Исключить коррупционные или мошеннические действия при этом поможет деятельное участие собственников жилых и нежилых помещений в общих собраниях, работа в составе исполнительных органов и ревизионной комиссии ТСЖ.

Доля товарищества собственников жилья в управлении многоквартирными домами по Российской Федерации на 2014 год составляла около 13,6 %, а в таких регионах, как Москва, Санкт-Петербург, Тюмень, она достигает 20–30 %. В Республике Дагестан в 2011 году было зарегистрировано 250 товариществ собственников жилья. В 2017 году успешно функционировало 140 организаций [4].

Если учесть, что в Дагестане 3 423 многоквартирных дома, то можно увидеть, что на роль ключевого элемента в реформе ЖКХ товарищества собственников жилья пока не тянут. Основные сложности при создании товарищества собственников жилья заключаются в следующем:

- безынициативность населения и низкий уровень его правовой культуры, что выражается в недостаточной способности собственников помещений в многоквартирных домах к самоорганизации. Поэтому одним из важных направлений деятельности становится разъяснительная работа среди населения;
- разный уровень дохода жильцов, а в большинстве домов и разные основания занятия жилых помещений. Одни используют квартиры для личного проживания, поэтому они больше заинтересованы принимать участие в управлении домом. Другие приобретают недвижимость в коммерческих целях и не проявляют желания увеличивать свои издержки на ее содержание;
- наниматели неприватизированных квартир участниками ТСЖ вообще не могут быть в силу закона;
- неудовлетворительное состояние жилищного фонда; заинтересованность муниципалитетов в сохранении управления жилищным фондом за аффилированными управляющими организациями [5].

Согласно законодательству создание товарищества собственников жилья возможно при наличии в одном жилом доме нескольких (двух и более) собственников жилых или нежилых помещений. Однако создание товарищества собственников жилья в доме, где менее 100–150 квартир, нерационально с экономической точки зрения.

Товарищество собственников жилья может быть создано в нескольких многоквартирных домах, расположенных на земельных участках с общей границей, в пределах которой имеются инженерно-техническое оборудование и другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. В этом случае решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании органов управления принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством (не менее 2/3) голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Товарищество собственников жилья может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов, гаражей и других объектов, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома. В этом случае решения о создании товарищества принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Как отмечает Р. Султанов, необходимость получения согласия на создание ТСЖ от всех собственников данного микрорайона – практически невыполнимая задача. Автор в связи с этим ставит под сомнение легитимность ТСЖ, созданных в «коттеджных» и иных поселках [6].

Между тем создание ТСЖ путем объединения собственников помещений в нескольких домах получило достаточное распространение. В Республике Дагестан чаще всего в ТСЖ объединяются от 10 до 50 домов. Например, ТСЖ «Уют» объединяет в Кизляре 58 домов, ТСЖ «ОТСЖ № 4» (Кизилюрт) – 26, ТСЖ «Мадар» (Буйнакск) – 16, ТСЖ «Прогресс 2» (Махачкала) и ТСЖ «Радуга» (Каспийск) – по 10 домов. Самое большое в Дагестане ТСЖ, созданное собственниками индивидуальных домов, – ТСЖ «Адакай» в с. Рутул, которое объединяет 64 дома [4].

Для создания товарищества необходимо пройти три этапа.

Первый этап начинается с определения инициативной группы, которая подготовит необходимые материалы для проведения общего собрания собственников помещений, разработает проект Устава ТСЖ, будет проводить разъяснительную работу с населением.

Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Количество голосов домовладельцев пропорционально доле их собственности в общей площади всех помещений, имеющихся в данном многоквартирном доме. Принятие решения о создании ТСЖ при отсутствии кворума будет признано недействительным.

Если общее собрание в многоквартирном доме проводится впервые, то инициаторы данного собрания должны иметь следующую информацию: перечень помещений, расположенных в многоквартирном доме; площадь каждого помещения; фамилия, имя, отчество физических лиц или наименование юридических лиц, владеющих каждым помещением на праве собственности; местонахождение каждого домовладельца или почтовый адрес, по которому можно уведомить домовладельца о проведении общего собрания.

Перечень помещений, расположенных в многоквартирном доме, можно получить в органах, ответственных за проведение технической инвентаризации и технического и кадастрового учета объектов недвижимости. Согласно изменениям, внесенным в ЖК РФ Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ, управляющие организации должны вести реестр собственников жилья, что значительно облегчает процедуру подготовки общего собрания.

По правилу общее собрание домовладельцев проводится в форме очного голосования, т. е. путем совместного присутствия домовладельцев. В случае если общее собрание, проводимое в форме совместного присутствия, не состоялось в связи с отсутствием кворума, то с такой же повесткой дня оно может быть проведено в очно-заочной форме, а также с использованием сети «Интернет» (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

М.Н. Илюшина и Д.П. Гордеев высказывают единодушное мнение о необходимости упрощения процедуры проведения общих собраний в многоквартирных домах в заочной форме [7, 8].

Согласно последним изменениям жилищного законодательства протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его Устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

Второй этап – государственная регистрация товарищества собственников жилья, которая осуществляется территориальным органом Федеральной налоговой службы в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц». Избранный председатель правления ТСЖ подает в регистрирующий орган нотариально заверенные: заявление, Устав ТСЖ, протокол общего собрания и квитанцию об оплате госпошлины. Расходы на создание ТСЖ несут его члены в полном объеме, если на местном уровне не предусмотрено бюджетное финансирование таких затрат. Законодательство не содержит такого основания для отказа в регистрации ТСЖ, как наличие ТСЖ, уже зарегистрированного в том же многоквартирном доме. Но так как наличие двух ТСЖ в одном здании не допускается законом, то заинтересованные лица могут потребовать признания недействительной регистрацию второго ТСЖ.

В суд могут обращаться только лица, являющиеся собственниками помещения на момент принятия решения общим собранием, не участвовавшие в собрании или голосовавшие против данного решения. Заявление в суд об оспаривании решения общего собрания подается в течение шести месяцев, когда собственник узнал или должен был узнать о состоявшемся собрании.

Третий этап. Для организации деятельности ТСЖ необходимо осуществить передачу дома в управление ТСЖ и оформить документы на земельный участок под домом и прилегающую к дому территорию. Порядок оформления документов на земельный участок регулируется нормами Земельного кодекса РФ и Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122–ФЗ и нормативными актами, принятыми в субъектах РФ.

Для создания благоприятных условий, способствующих образованию товариществ собственников жилья в Республике Дагестан, принято Постановление Правительства РД от 07.07.2008 № 221, в котором органам местного самоуправления муниципальных образований Республики Дагестан рекомендовано в рамках своей компетенции установить приоритетный порядок формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и в которых созданы товарищества собственников жилья.

Практически же многие ТСЖ сталкиваются со сложностями при отчуждении придомовых территорий и оформлении на них своих законных прав, о чем свидетельствует многочисленная судебная практика [9].

В товариществе собственников жилья установлена двухзвенная модель органов управления. Согласно ст. 144 ЖК РФ органами управления ТСЖ являются общее собрание товарищества собственников жилья и правление товарищества. Председатель правления товарищества собственников жилья среди органов товарищества не упоминается, хотя такая должность имеется (ст. 149 ЖК РФ). В научной литературе отмечается, что «председатель правления товарищества выполняет функции единоличного исполнительного органа управления. Он вправе самостоятельно совершать некоторые сделки от имени ТСЖ и тем самым занимает обособленное положение по отношению к общему собранию членов товарищества и правлению товарищества, образуя третий

элемент в иерархической структуре органов общества: общее собрание – правление – председатель» [10].

Примечательно, что в п. 2 ст. 123.14 ГК РФ председатель ТСН назван как единственный исполнительный орган. С учетом сказанного представляется, что в ст. 144 ЖК РФ целесообразно внести изменение, включив в перечень органов управления ТСЖ председателя правления товарищества.

Кроме того, подсчет голосов на общем собрании, определение размера расходов каждого члена ТСЖ на содержание общего имущества требует наличия определенных навыков, поэтому целесообразным представляется избрание счетной комиссии на постоянной основе или на каждом собрании в отдельности.

Д.П. Гордеев предлагает свою идею коллективного собственника общего имущества в многоквартирном доме – создание товарищества собственников помещений, не предполагающего членства в ТСЖ, – только по факту приобретения недвижимости в многоквартирном доме. Такое предложение основано на изучении опыта создания объединений собственников жилья за рубежом [11]. Но переход от корпоративной формы организации к унитарной сам по себе не решит проблем активизации участия населения в управлении общим имуществом многоквартирных домов и повышения профессионализма управленцев.

С 2014 года принято решение об обязательном лицензировании деятельности организаций, осуществляющих управление общим имуществом многоквартирного дома. Часть 1.3 ст. 161 ЖК РФ устанавливает, что ТСЖ, СК, ЖСК и иные потребительские кооперативы, которые могут создаваться для управления общим имуществом многоквартирного дома, лицензированию не подлежат. С учетом того, что органы управления ТСЖ не отличаются профессионализмом, это исключение вполне закономерно в целях сохранения альтернативного способа управления многоквартирным домом. Но с другой стороны, это можно расценивать как смирение с непрофессиональным управлением. Ведь система повышения профессионализма органов управления ТСЖ у нас в стране не налажена. Вместе с тем нет указаний, что правило ч. 1.3. ст. 161 ЖК РФ распространяется на товарищества собственников недвижимости. Не упоминается о товариществе собственников недвижимости и в ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, где перечисляются способы управления многоквартирным домом. Это еще раз подтверждает вывод о том, что товарищество собственников жилья является разновидностью товарищества собственников недвижимости. Следовательно, нет необходимости в перерегистрации ТСЖ в ТСН. Об этом свидетельствует и тот факт, что законодатель, включив в ГК РФ новую главу 5. «Товарищества собственников недвижимости» (ст. 123.12–123.15 ГК РФ), тем не менее, сохранил и статью 291 ГК РФ «Товарищество собственников жилья».

Таким образом, при создании ТСЖ достаточно в его Уставе, помимо наименования «Товарищество собственников жилья...», указать организационно-правовую форму – «товарищество собственников недвижимости». Такие же изменения на очередном общем собрании следует внести в Устав существующих ТСЖ.

Литература

1. Суханов Е.А. Комментарий к статьям 65.1–65.3 ГК РФ // Вестник гражданского права. – 2014. – № 3. – С. 107–130.
2. Маркова И.В., Рузанова В.Д. Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. – № 2. – С. 28–32.

3. Шахова Е.С. Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления многоквартирным домом? // Журнал российского права. – 2016. – № 5. – С. 55–64.
4. Управляющие компании ЖКХ и товарищества собственников жилья в Дагестане. – Режим доступа: <http://mingkh.ru/dagestan/>.
5. Ахмедова З.А. Товарищество собственников жилья как форма управления жилищным фондом // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2011. – № 3. – С. 50–54.
6. Султанов Р. Некоторые спорные вопросы управления загородной недвижимостью: проблемы создания ТСЖ и их последствия // Жилищное право. – 2017. – № 3. – С. 55–65.
7. Илюшина М.Н. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: актуальные изменения правового регулирования // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 6. – С. 28–31.
8. Гордеев Д.П. Пути совершенствования регулирования созыва и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 3. – С. 31–35.
9. Ефимов А.Ф., Николаев М.Н. Некоторые вопросы рассмотрения судами споров в отношении общего имущества либо объектов общего пользования членов добровольного объединения собственников недвижимого имущества // Комментарий судебной практики / отв. ред. К.Б. Ярошенко. – М.: ИЗСП, КОНТРАКТ. – 2018. – Вып. 23. – С. 15–30.
10. Поваров Ю.С. Председатель правления как орган управления товарищества собственников жилья // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 3. – С. 30–32.
11. 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. – С. 74–87.

References

1. Suhanov E.A. Kommentarij k stat'jam 65.1–65.3 GK RF // Vestnik grazhdanskogo prava. – 2014. – № 3. – S. 107–130.
2. Markova I.V., Ruzanova V.D. Tovarishchestvo sobstvennikov zhil'ya kak sobstvennik i ob"edinenie sobstvennikov // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. – 2017. – № 2. – S. 28–32.
3. SHahova E.S. Tovarishchestvo sobstvennikov zhil'ya: trebuetsya li povyshenie ehffektivnosti kak sposoba upravleniya mnogokvartirnym domom? // Zhurnal rossijskogo prava. – 2016. – № 5. – S. 55–64.
4. Upravlyayushchie kompanii ZHKKH i tovarishchestva sobstvennikov zhil'ya v Dagestane [Elektronnyj resurs]. – URL: <http://mingkh.ru/dagestan/>.
5. Ahmedova Z.A. Tovarishchestvo sobstvennikov zhil'ya kak forma upravleniya zhilishchnym fondom // Zakonnost' i pravoporyadok v sovremennom obshchestve. – 2011. – № 3. – S. 50–54.
6. Sultanov R. Nekotorye spornye voprosy upravleniya zagorodnoj nedvizhimost'yu: problemy sozdaniya TSZH i ih posledstviya // Zhilishchnoe pravo. – 2017. – № 3. – S. 55–65.
7. Ilyushina M.N. Obshchee sobranie sobstvennikov pomeshchenij v mnogokvartirnom dome: aktual'nye izmeneniya pravovogo regulirovaniya // Semejnoe i zhilishchnoe pravo. – 2017. – № 6. – S. 28–31.

8. Gordeev D.P. Puti sovershenstvovaniya regulirovaniya sozyva i provedeniya obshchih sobranij sobstvennikov pomeshchenij v mnogokvartirnom dome // Semejnoe i zhilishchnoe pravo. – 2018. – № 3. – S. 31–35.

9. Efimov A.F., Nikolaev M.N. Nekotorye voprosy rassmotreniya sudami sporov v otnoshenii obshchego imushchestva libo ob"ektov obshchego pol'zovaniya chlenov dobrovol'nogo ob"edineniya sobstvennikov nedvizhimogo imushchestva // Kommentarij sudebnoj praktiki / otv. red. K.B. Yaroshenko. – M.: IZSP, KONTRAKT. – 2018. – Vyp. 23. – S. 15–30.

10. Povarov Yu.S. Predsedatel' pravleniya kak organ upravleniya tovarishchestva sobstvennikov zhil'ya // Semejnoe i zhilishchnoe pravo. – 2017. – № 3. – S. 30–32.

11. Gordeev D.P. Izmenenie pravovogo statusa tovarishchestv sobstvennikov zhil'ya kak ob"edineniya sobstvennikov zhilyh i nezhilyh pomeshchenij v mnogokvartirnom dome // Imushchestvennye otnosheniya v RF. – 2016. – № 11. – S. 74–87.

Поступила в редакцию 27 сентября 2018 г.

УДК 347.195.2

DOI: 10.21779/2500-1930-2018-33-3-59-65

Establishment of homeowners' associations

Z.A. Akhmedova

Dagestan State University; Russia, 367001, Makhachkala, M. Gadzhiev st., 43a; zam.akhmedova@yandex.ru

The article is devoted to the research of the process of creating a partnership of homeowners (HOAs) in the conditions of reforming the civil legislation of the Russian Federation. According to the issues discussed, homeowners' associations are a kind of partnership of owners of real estate (clause 1, Article 123.12 of the Civil Code of the Russian Federation). In this regard, the author notes that the legislation does not require the reorganization of existing homeowners' associations or the re-registration of their constituent documents. New associations of residential real estate can also be created in the organizational and legal form of a homeowners' association since this form of management of block of flats is the most optimal. The author analyzes the merits of this method of management, i.e. the fact that the owners of the premises collectively resolve issues related to the operation and repair of common property, determine the procedure for using common property of the apartment building at general meetings, including on a reimbursable basis. The article also specifies obstacles to the spread of homeowners' associations in the management of block of flats, provides recommendations for improving civil and housing legislation.

Keywords: partnership of property owners, management of an apartment house.

Received 27 September, 2018