

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Южно-Уральский государственный университет  
(Национальный исследовательский университет)»  
Институт открытого и дистанционного образования  
Кафедра «Современные образовательные технологии»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент

Председатель ТСЖ «НАШ ДОМ»

\_\_\_\_\_ С.А. Трапезникова

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ А.В. Прохоров

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома:  
проблемы и перспективы

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
ЮУрГУ– 40.04.01.2020.11212 ВКР

Руководитель работы

доцент кафедры СОТ

\_\_\_\_\_ Н.Г. Деменкова

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Автор работы

студент группы ДО–394

\_\_\_\_\_ В.А. Недуха

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Нормоконтролер

ст. преподаватель кафедры СОТ

\_\_\_\_\_ Е.Н. Бородина

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Челябинск 2020

## АННОТАЦИЯ

Недуха В.А. Товарищество собственников жилья многоквартирного дома: проблемы и перспективы. – Челябинск: ЮУрГУ, 2020, ДО–394, 81 с., 1 табл., библиогр. список – 81 наим., 10 л. плакатов ф. А4.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с деятельностью товариществ собственников недвижимости многоквартирных домов.

Цель выпускной квалификационной работы – исследование вопросов реализации деятельности товариществ собственников недвижимости многоквартирных домов, а также разработка и обоснование теоретических и практических выводов, предложений и рекомендаций по совершенствованию правового регулирования вышеназванной деятельности.

В работе рассмотрены вопросы истории возникновения современного института товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, его понятие и правовая природа. Определены особенности создания, реорганизации, ликвидации и правового положения членов и органов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, указаны проблемные аспекты его функционирования, судебной защиты интересов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в свете современного российского законодательства.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию норм гражданского и жилищного права, регламентирующих деятельность товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ПОДХОДЫ К ПОНИМАНИЮ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА .....	9
1.1 История развития института товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома .....	9
1.2 Понятие и правовая природа товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома .....	17
2 ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА .....	25
2.1 Создание, реорганизация, ликвидация и правовое положение членов и органов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома .....	25
2.2 Проблемы судебной защиты интересов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома .....	41
3 ПРОБЛЕМЫ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ИХ РЕШЕНИЕ .....	53
3.1 Проблемные аспекты функционирования товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в свете современного законодательства Российской Федерации.....	53
3.2 Основные направления совершенствования законодательства, регулирующего вопросы эффективности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.....	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	68
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	70

## ВВЕДЕНИЕ

Одним из приоритетных направлений жилищной политики в современной России является развитие жилищного самоуправления и обеспечение участия населения в управлении собственной жилой недвижимостью.

Анализ статистических данных и материалов юридической практики показывает, что, несмотря на прошедшие десятилетия реформы жилищно-коммунальной сферы, сохраняются проблемы эффективности управления товариществами собственников недвижимости многоквартирного дома: темпы развития жилищной самоорганизации граждан, их вовлеченности в принятие решений относительно управления многоквартирными домами пока крайне низки в силу проблем различного характера.

Дополнительные сложности создают смешанная собственность на жилье в одном многоквартирном доме и, как следствие, различный правовой статус проживающих, низкий уровень правовой информированности граждан, правовая неопределенность положения коллегиальных органов управления многоквартирным домом.

Таким образом, выбор темы магистерской диссертации обусловлен необходимостью теоретического и практического осмысления вопросов создания, функционирования товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в свете современного законодательства Российской Федерации, а также поиском основных направлений совершенствования правовых механизмов разрешения этих проблем.

Исходной базой для проводимого исследования стали труды, посвященные деятельности добровольного объединения собственников помещений в многоквартирном доме В.Н. Литовкина, В.В. Полетаева. Общей характеристике основных форм управления жилищным фондом посвящены работы М.Ю. Тихомирова, М.Ю. Застелы, Д.С. Романова, Р.К. Санжицыренова, С.Б. Нанбы, Ф.В. Цомартовой. Анализируют работу товарищества собственников жилья Ш.З. Валиев и М.А. Суренян. Из работ последних лет стоит отметить статьи А.А. Галаевой, И.Г. Гавриленко и Д.А. Седакова.

Цель работы – исследование вопросов реализации деятельности товариществ собственников недвижимости многоквартирных домов, а также разработка и обоснование теоретических и практических выводов, предложений и рекомендаций по совершенствованию правового регулирования вышеназванной деятельности.

Задачи исследования с учетом поставленной цели заключается в том, чтобы.

1. Изучить историю развития института товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

2. Проанализировать понятие и правовую природу товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

3. Изучить порядок создания, реорганизации, ликвидации и правовое положение членов и органов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

4. Исследовать проблемы судебной защиты интересов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

5. Выявить и проанализировать проблемные аспекты функционирования товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в свете современного законодательства Российской Федерации.

6. Определить основные направления совершенствования законодательства, регулирующего вопросы эффективности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Объектом исследования являются общественные отношения, связанные с деятельностью товариществ собственников недвижимости многоквартирных домов.

Предметом исследования является совокупность нормативных правовых актов, регламентирующих деятельность товариществ собственников недвижимости многоквартирных домов.

Теоретическую основу исследования составили фундаментальные труды и содержащиеся в них положения теории конституционного, жилищного, земельного, гражданского, административного права, а также материалы научных исследований по вопросам товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Нормативной базой исследования стали Конституция Российской Федерации, федеральные конституционные законы, федеральные законы, указы Президента Российской Федерации, постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации, и других органов.

Научная новизна исследования заключается в авторском подходе к комплексному изучению теоретических и прикладных правовых аспектов деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, а также рассмотрению актуальных проблем этой сферы и перспектив их эффективного разрешения на современном этапе.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что сформулированные автором теоретические выводы, практические рекомендации и предложения вносят определенный вклад в правовую науку, систематизируют научные знания по вопросам деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, а также могут быть использованы в дальнейших научных изысканиях.

Практическое значение исследования состоит в том, что сформулированные в нем выводы и предложения могут быть использованы при углубленном изучении

вопросов деятельности института товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в системе государственного управления.

Структура исследования определена его целью и задачами и состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников и литературы.

# 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ПОДХОДЫ К ПОНИМАНИЮ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

## 1.1 История развития института товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома

В данном параграфе предлагается обратиться к историческому аспекту образования товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

С тех пор как стали развиваться не просто города как места многочисленного скопления граждан, а как места образования крупного жилищного фонда, функционирования коммунальных систем, в российском законодательстве появились нормы, определяющие право собственности на жилье, устанавливающие стоимость квартплаты за пользование жилищно-коммунальными услугами. Именно с этих времен и возникла необходимость в формировании органа, уполномоченного отслеживать все имеющиеся вопросы и решать их.

Начиная с 20-х годов XX века издаются нормативные акты, регулирующие жилищные вопросы. Так Постановлением Совета Народных Комиссаров РСФСР от 8 августа 1921 местным Советам разрешалось «передавать государственные жилые дома в долгосрочную аренду коллективам жильцов при условии обязательного проведения собственниками необходимых ремонтов. Право собственности не распространялось, впрочем, на землю, которая оставалась в государственной собственности и могла быть лишь взята в аренду»<sup>1</sup>. Здесь мы видим желание государства решить проблему ветхого и аварийного жилья, путем передачи гражданам жилых помещений в долгосрочную аренду с обязательством осуществления ремонта, но без передачи в собственность.

В 1922 году был введен в действие декрет «О жилищных товариществах», который позволял приобретать в собственность небольшие дома. В соответствии с данным декретом «многоквартирные дома передавались в долгосрочную аренду создаваемым в них жилищным товариществам». Создание жилищных товариществ являлось добровольной процедурой. Статус жилищных товариществ был схож с жилищным кооперативом и административным органом.

Участникам жилищных товариществ предоставлялись право на внеочередное получение жилья внутри кооператива, а также – защищал от «административного выселения» и «уплотнения». Членам товариществ предоставлялось право выкупа занимаемых ими помещений, с возможностью рассрочки<sup>2</sup>.

Коммунальные услуги стали для жилищного товарищества препятствием на пути к достижению цели, так как государство являлось куратором государственных тарифов и могло их замораживать либо и вовсе занижать

<sup>1</sup> Миронов, Б.Н. Русский город в 1740-1860-е годы: демографическое, социальное и экономическое развитие / Б.Н. Миронов. – АН СССР, Ин.- т истории СССР, Ленинградское отделение – Л.: Наука, 1990. – 123 с.

<sup>2</sup> Нардова, В.А. Правительство и проблема городского самоуправления в России середины XIX века. / В.А. Нардова. – Изд-во «Лики России», СПб., 1996. – 245 с.

государственные тарифы. Что вызвало дестабилизацию финансового положения жилищных товариществ, которые достигли своей цели лишь отчасти.

В 1924 году было издано Постановление ЦИК и СНК «О жилищной кооперации», благодаря которому на смену жилищным товариществам пришли жилищные кооперации, обладавшие паевой системой платежей. Постановление определяло несколько форм объединений жителей для осуществления жилищных прав, наиболее популярной из которых стало жилищно-арендное кооперативное товарищество (ЖАКТ). Его основными целями были «удовлетворение жилищных нужд и хозяйствование многоквартирным домом, принадлежавшим местному Совету и переданным коллективу жильцов в аренду».

Суть ЖАКТа состояла в обязанности его членами вносить в него паи в специализированный жилищный фонд. Жилье в многоквартирном доме сдавалось в аренду гражданам по рыночным ценам, чем и приносило данному виду товарищества дополнительный ощутимый доход.

Управление в ЖАКТе осуществлялось лицом по найму, обладавшее специальными знаниями, полученными на курсах по управлению многоквартирным домом в НКВД.

Рассмотренное позволяет нам сделать вывод о наличии специализации и профессионализме процесса управления многоквартирными домами во времена новой экономической политики. Государством была продумана и реализована система подготовки кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства<sup>3</sup>.

А к 1925 году правительством была признана главная роль за органами местного самоуправления в восстановлении разрушенного хозяйства, что привело к необходимости децентрализации власти на местах. Децентрализация власти на местах в сфере коммунального управления и ведения жилищного хозяйства привела к более широким полномочиям жилищных товариществ.

В советский период, начиная с 30-х годов XX века происходит постепенная ликвидация органов коммунального хозяйства. Дееспособность данной системы основывалась на праве директивного централизованного распределения ресурсов и неэкономического принуждения. Финансирование организаций жилищного хозяйства осуществлялось преимущественно в виде бюджетных дотаций. Нормативным актом от 17 октября 1937 г «О сохранении жилищного фонда и улучшения жилищного хозяйства в городах» контроль за жилищным фондом был возложен на местные Советы. В 40-е годы XX века жилищно-коммунальное хозяйство получает развитие лишь в столичных городах. С 50-х годов XX века получила развитие массовая застройка и развитие городов, что и повлекло возникновение организаций по управлению многоквартирными домами.

Товарищество собственников жилья относительно новый для российского государства правовой институт: начало его формирования в классическом нами понимании относится к 90-м годам XX века.

---

<sup>3</sup> Платонов, С.Ф. Полный курс лекций по русской истории. / С.Ф. Платонов. – Спб., Литера, 1999. – 89 с.



Еще с середины 1990-х годов в русле общих процессов реформирования российской экономики, перехода ее к рыночным механизмам функционирования, начались реформационные процессы в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Так, 04.07.1991 был подписан закон «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» (с 23.12.1992 года закон носит название «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»). Этот документ положил начало процессу бесплатной приватизации жилого фонда, в результате его многолетней реализации в сфере собственности на жилье в Российской Федерации произошла ситуация, когда доля жилья, перешедшая в собственность граждан стала превышать уровень жилого фонда, находящегося в собственности граждан европейских государств (в странах Европейского Союза уровень собственности жилого фонда составляет 60–70 %<sup>4</sup>).

В связи с передачей значительного объема жилого фонда в собственность граждан, возникла необходимость в появлении частных организаций, которые будут управлять появившейся собственностью в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Самой распространенной формой стало товарищество собственников жилья, а для многоквартирных домов – товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома. Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома позволяет «объединить домовладельцев для управления, эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома»<sup>5</sup>. Так благодаря развитию экономики и появился новый институт управления многоквартирным домом.

Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома представляет собой юридическое лицо в качестве некоммерческой организации, созданной путем регистрации в органах государственной власти, после объединения собственников недвижимости многоквартирного дома и принятия ими решения на общем собрании о создании такой организации, с целью управления общим имуществом и реализации собственных целей в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Несмотря на то, что первые товарищества собственников жилья стали формироваться в нашей стране с начала 1990-х годов, реальным периодом их становления можно считать 2000-е годы. Первоначальный этап, характеризующийся медленным увеличением числа товариществ собственников жилья сменился бурным ростом их численности, а затем последовал спад.

Исследуя закономерности динамичного процесса эволюции товариществ собственников жилья в Российской Федерации, Ш.З. Валиев, И.Г. Гавриленко и М.А. Суренян предлагают разделить его на три периода.

1. 1993–2005 гг.
2. 2005–2012 гг.

---

4 РБК – ведущий российский медиахолдинг. – <http://www.rbc.ru/> (дата обращения: 15.11.2019).

5 Практика реформы жилищно-коммунального комплекса. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.

3. 2012г. (рисунок 1)<sup>6</sup>.

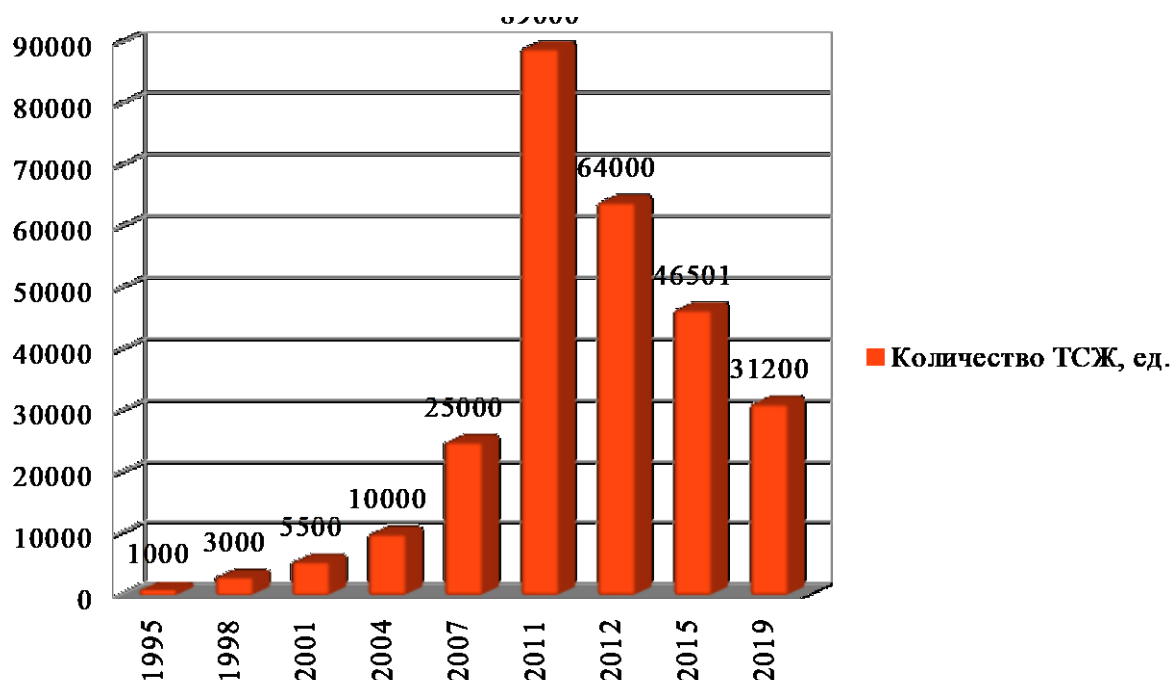


Рисунок 1 – Динамика создания товариществ собственников жилья в России

В первый период 1993–2005 гг., число товариществ собственников жилья невелико и растет незначительно: на этом этапе отсутствовала явная целенаправленная политика государственной власти на этот счет, а также собственники жилья не проявляли массовой инициативы по их созданию.

Основными нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность товариществ собственников жилья стали: Указ Президента Российской Федерации «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме»<sup>7</sup>, а затем был принят Федеральный закон «О товариществах собственников жилья»<sup>8</sup>.

С принятием Федерального закона «О товариществах собственников жилья» началась новая эпоха развития товариществ собственников жилья в России. Однако выбор способа управления не являлся обязательным, не распространялся на многоквартирные дома. Основной формой управления была инициатива граждан-собственников, согласованная с местными властями.

Второй период 2005–2011 гг., возникает множество товариществ собственников жилья при многоквартирных домах. С принятием Жилищного кодекса Российской Федерации, у жильцов многоквартирных домов появилась обязанность выбирать один из способов управления многоквартирным домом, а

<sup>6</sup> Валиев, Ш.З. Анализ проблем развития ТСЖ и стимулирование их создания / Ш.З. Валиев, И.Г. Гавриленко и М.А. Суренян // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). С. 84–89.

<sup>7</sup> Указ Президента РФ от 23.12.1993 № 2275 «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме». Утратил силу в связи с изданием Указа Президента РФ от 19.10.1996 № 1472. – <http://www.consultant.ru/>.

<sup>8</sup> Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ (ред. от 21.03.2002) «О товариществах собственников жилья». Утратил силу с 1 марта 2005 года в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ. – <http://www.consultant.ru/>.

также деятельность товариществ собственников жилья стала более упорядоченной.

Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»<sup>9</sup> имел своей целью проведение капитальных ремонтов в многоквартирных домах, при поддержке из одноименного Фонда. После принятия данного Федерального закона возникло значительное число товариществ собственников жилья. Однако в силу формирования новых правоотношений было допущено множество нарушений и ошибок при регистрации, создании, выборе формы управления и т.д. Возможность материального финансирования из Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства повлекла за собой массовое увеличение числа товариществ собственников жилья по всей стране.

Так с середины 2007 г., до середины 2008 г., количество товариществ собственников жилья выросло более чем на 20 000. В Москве было создано более 4000 товариществ собственников жилья. В 2012 г., по всей стране насчитывалось порядка 90 000 товариществ собственников жилья<sup>10</sup>.

Третий период 2012 г., знаменован массовыми проверками деятельности товариществ собственников жилья и ликвидациями тех, которые не соответствовали деятельности, заявленным функциям, осуществляли некачественное обслуживание или имели какие-либо другие причины для ликвидации.

В рассматриваемом периоде помимо массовых ликвидаций, в связи с несоответствием деятельности, или, в связи с выявленными нарушениями в деятельности, насчитывается значительное число банкротств товариществ собственников жилья. Эти процессы имеют различные причины и некоторые из них будут рассмотрены в дальнейшем в качестве проблем современного законодательства.

В настоящее время остаются нерешенными многие проблемы, как в правовом регулировании, так и в определении самой деятельности товариществ собственников жилья. Кроме того, особую роль играет политика органов местного самоуправления в этом вопросе.

По мнению Е.И. Борисовой «на сегодняшний день изменение числа товариществ собственников жилья определяется в большей степени стимулирующими или, напротив, ограничивающими мерами извне, нежели осознанными действиями самих людей – собственников жилья»<sup>11</sup>. И с данной позицией невозможно не согласиться, поскольку гражданами часто движет желание значительного заработка посредством создания товариществ собственников жилья, а не создания благоприятных условий при управлении многоквартирным домом.

---

<sup>9</sup> Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 28.11.2018) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.12.2018). – <http://www.consultant.ru/>.

<sup>10</sup> Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – <http://www.gks.ru/>.

<sup>11</sup> Борисова, Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России. / Е.И. Борисова. –2013. – 26 с.

Несмотря на указанные тенденции, управление многоквартирным домом путем создания товарищества собственников жилья постепенно становится привычной формой, хотя количество этих организаций значительно сократилось. По данным статистики на 2015 год в Российской Федерации было зарегистрировано 46 501 товариществ собственников жилья<sup>12</sup>, к настоящему времени число товариществ собственников жилья сократилось до 31 000<sup>13</sup>.

Ученое сообщество и практические работники в отношении деятельности товариществ собственников жилья, склонны выражать основные преимущества и недостатки товариществ собственников жилья, по сравнению с другими формами управления многоквартирными домами.

Рассмотрим преимущества товариществ собственников жилья.

1. Цель деятельности состоит в реализации права граждан на качественное управление многоквартирным домом, которое заключается в формировании собственниками жилищного фонда условий более комфортного проживания, а также участия собственников квартир в жизни дома. Как предполагается, орган управления товарищества собственников жилья должен иметь целью достижение интересов собственников помещений, а не получение прибыли, как, например, у управляющей компании.

2. Внешние отношения собственников с прочими субъектами жилищных отношений. Здесь говорится о товариществе собственников жилья как о посреднике, который путем договора является выразителем воли собственника, запрототолированной на общем собрании. То есть товарищество собственников жилья реализует волю большинства собственников, участвовавших в общем собрании, и как уполномоченное юридическое лицо заключает договоры со сторонними организациями от имени большинства собственников. Например, в случае необходимости ремонта помещений для заключения договора с подрядными, ресурсосберегающими и иными организациями<sup>14</sup>.

3. Участие в решении основных вопросов относительно общего имущества многоквартирного дома и его состояния. Эта функция обеспечивает комфортное проживание и благоустроенность территории, на основании принятия решений собственников недвижимости многоквартирного дома на общем собрании.

4. Выбор схемы управления имуществом товарищества собственников жилья. По общему правилу товарищество собственников жилья создается жильцами многоквартирного дома в противовес управляющей компании. Влияние на управляющую компанию проявляется в праве выбора большинством собственников той управляющей компании, которая соответствует всем желаемым требованиям собственников, а также заявленному качеству выполненных работ. Товарищество собственников жилья выступает как

---

12 Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развитию товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов. – <http://tsg-rf.ru/library/509>

13 Статистика ТСЖ. – <https://vawilon.ru/statistika-tszh/>.

14 Валиев, Ш.З. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития / Ш.З. Валиев, И.Г. Гавриленко // Вестник Томского государственного университета. Общественно-научный периодический журнал. 2011. – № 350. – С. 146–152.

представитель от лица всех собственников, перезаключая договоры с новыми организациями.

5. Извлечение выгоды из распоряжения общим имуществом дома. Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома, являясь некоммерческой организацией, не имеет своей целью извлечение прибыли. Поэтому, все заработанные денежные средства, товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома должно тратить на оплату общих расходов или направлять в специальные фонды товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, либо оставлять на расчетном счете товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома для целей будущих периодов.

6. Контроль исполнения договорных отношений и качества предоставляемых услуг. Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома несет ответственность за качество исполнения договорных обязательств третьими лицами перед собственниками недвижимости многоквартирного дома. Поэтому и контролирует поставщиков и подрядчиков, проверяет качество и объем предоставляемых товариществу собственников недвижимости многоквартирного дома коммунальных и других услуг.

7. Сохранение и приумножение стоимости имущества многоквартирного дома. Деятельность товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома может увеличить рыночную стоимость жилой недвижимости, если будет обладать дополнительными средствами и рационально их использовать<sup>15</sup>.

8. Воспитание объективного и рационального собственника недвижимости многоквартирного дома. Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома способствует совместному принятию решений, повышает уровень ответственности жителей многоквартирных домов, учит обсуждать текущие вопросы и принимать взвешенные совместные решения. Собственники недвижимости многоквартирного дома осознают степень материальной ответственности перед всеми собственниками в отдельности и в общем.

9. Получение субсидий на капитальный ремонт дома. К субсидиям товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома относятся выплаты на «обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг». Данные средства товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома могут получать как из местного бюджета, так и из регионального или федерального. Согласно статье 165 Жилищного кодекса РФ, «в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления могут предоставлять товариществам собственников недвижимости многоквартирного дома бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов»<sup>16</sup>.

---

15 Там же.

16 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019). – <http://www.consultant.ru/>.

Недостатками товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома являются следующие.

1. Деятельность товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. Как правило, в России существует традиция «решения за собственников», которой довольны как сами собственники недвижимости многоквартирного дома, так и товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, которые могут сами управлять без «вмешательств» собственников.

2. Необходимость выделения дополнительных средств на оплату председателя правления товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, бухгалтера и др., что представляет собой обязательную финансовую издержку, без которой невозможна деятельность товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

3. Коллективная ответственность всех членов товарищества собственников жилья за неплатежи отдельных собственников. Как мы указывали ранее – принцип круговой поруки четко прописан в деятельности товарищества собственников жилья, поскольку даже если нет вины, то оплачивать в части все равно придется.

Анализ исторического развития товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома показывает, что с момента построения многоквартирных домов при них всегда действовали те или иные юридические лица, по функциям и структуре напоминающие современные товариществ собственников жилья. Создание товариществ собственников жилья является эффективной мерой реформирования жилищной сферы.

Развитие жилищного самоуправления представляет собой такую сферу, которая воспитывает рачительного хозяина и ответственного гражданина, формирует чувство сопричастности общему делу. Хочется верить, что вскоре данный институт получит непосредственное развитие и в той мере, в которой он изначально был создан.

В связи с перечисленными преимуществами, мы можем заключить, что товарищество собственников жилья, на современном этапе является самой перспективной формой управления многоквартирными домами. Однако данный институт требует законодательного совершенствования. И сегодня также следует проводить просветительную работу среди населения для иного формирования сознания и понимания товариществ собственников жилья как самой эффективной формы управления.

Оборотной стороной просветительской работы с населением является повышение знаний о товариществах собственников жилья и разъяснение социальной значимости товариществ собственников жилья, раскрытие их механизмов деятельности и преимуществ.

Исходя из исторического анализа, предлагаем следующие направления совершенствования деятельности товариществ собственников жилья.

1. Обеспечение прозрачной политики целевого финансирования определенных видов деятельности товариществ собственников жилья (например, проведение капитального ремонта дома и т. д.).

2. Осуществление мониторинга деятельности товарищества собственников жилья. Однако в данном случае значимым является выработка критериев такого мониторинга.

3. Формирование необходимых компетенций для высокого уровня квалификации руководителей товариществ собственников жилья и членов правления.

4. Проведение просветительской работы с населением о пользе деятельности товариществ собственников жилья.

5. Регламентация программ развития товариществ собственников жилья на федеральном, региональном и местном уровнях для поддержки деятельности товариществ собственников жилья.

6. Осуществление механизмов контроля деятельности товариществ собственников жилья с целью выявления недобросовестных действий.

Как мы видим без системного анализа и проведения целого комплекса мероприятий невозможно внедрить понимание о деятельности товариществ собственников жилья как эффективного института самоуправления в жилищной сфере.

## **1.2 Понятие и правовая природа товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома**

Действующее законодательство предоставляет собственникам помещений в многоквартирных домах возможность самостоятельно решать вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом.

Исследованию теоретических и практических вопросов управления в товариществах собственников жилья многоквартирного дома, посвящены труды многих научных деятелей, среди которых важно выделить А.Н. Асаул, П.Б. Люлин, Л.А. Юрьева и др.<sup>17</sup>. Часто в исследованиях уделяется внимание вопросам управления коммерческой недвижимостью товариществ собственников жилья с целью дальнейшего инвестирования в нее. Однако нас волнует именно современное понятие товарищества собственников недвижимости, понимание и правовая природа товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам, а также недвижимому имуществу и недвижимости относит «земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты,

---

<sup>17</sup> См.: Цопа, Н.В. Управление организационным развитием инвестиционно-строительного комплекса / Н.В. Цопа, А.В. Храмова // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2015. – № 2 (56). – С. 56–60.

перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений». Здесь мы видим, что законодатель относит к недвижимым вещам и жилые помещения, которые являются предметом нашего изучения.

Законодатель в Постановлении Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» также дает понятие многоквартирного дома как «совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»<sup>18</sup>.

Отличительными особенностями жилой недвижимости являются следующие.

1. Неоднородность, что предполагает различные размеры, место нахождения, планировку, тип отделки и т. д.
2. Привязанность к определенной территории.
3. Долговечность, использование в течение неопределенного периода.
4. Долгосрочность, то есть возможность использования от 50 до 150 лет;
5. Бремя собственности, возлагаемое на собственника.

Организация управления объектами жилой недвижимости осуществляется на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации.

Организацией, посредством которой собственники могут осуществлять такое управление, является товарищество собственников жилья. Нормы Жилищного кодекса РФ, касающиеся правового статуса этой организации, постоянно модифицируются. Как и все жилищное законодательство в целом, они претерпели значительные изменения в процессе своего развития.

Управление товариществом собственников жилья названо в качестве одного из способов управления многоквартирным домом, но не следует ограничивать деятельность этой организации указанными рамками, об этом свидетельствует и подход законодателя при определении понятия товарищества и обозначении его видов.

---

<sup>18</sup> Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 21.08.2019) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». – <http://www.consultant.ru/>.



В Жилищном кодексе РФ товариществу посвящены главы 13 и 14 раздела VI. В них предпринята попытка урегулировать отношения, связанные с созданием и деятельностью таких товариществ, организацией управления ими, а также определить основные права и обязанности их членов.

Согласно статье 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 либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений...»<sup>19</sup>.

Отметим, что Гражданский кодекс РФ в статье 291 также содержит определение товарищества собственников жилья, при конструировании которого использованы сходные с Жилищным кодексом РФ составляющие, однако из определения исключена функция товарищества по обеспечению владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. Тем не менее, данный аспект раскрывается применительно к товариществу собственников недвижимости разновидностью которого является товарищество собственников жилья (ст.123.12 ГК РФ).

Основной целью создания и деятельности товарищества собственников жилья, судя по представленной формулировке, следует признать необходимость управления многоквартирным домом. В разделе VIII ЖК РФ, посвященном управлению многоквартирными домами, закреплены принципиальные требования к соответствующей деятельности. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-

---

19 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019). – <http://www.consultant.ru/>.

эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать<sup>20</sup>.

1. Соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома.

2. Безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

3. Доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

5. Постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами, в которых названные постулаты детализированы<sup>21</sup>.

Средством индивидуализации товарищества собственников жилья, позволяющим «вычленил» его из массы юридических лиц, является, прежде всего, наименование (помимо прочего, отражаемого в печати, наличие которой пока является для товарищества собственников жилья обязательным, – ч. 5 ст. 135 ЖК РФ).

В императивном порядке, согласно пункту 1 статьи 54 Гражданского кодекса РФ, оно должно включать указание на вид юридического лица (товарищество собственников жилья – разновидность товарищества собственников недвижимости), а также на характер деятельности юридического лица; оба требования считаются соблюденными через использование в наименовании слов «товарищество собственников жилья» (см. ч. 2 ст. 135 ЖК РФ).

В этой связи целесообразно внести изменения в пункт 2 статьи 123.12 Гражданского кодекса РФ, в котором содержится «безапелляционное» требование о включении в наименование слов «товарищество собственников недвижимости».

Индивидуализирующее значение имеют место нахождения товарищества собственников жилья, определяемое местом его государственной регистрации посредством указания наименования соответствующего населенного пункта (муниципального образования), и адрес юридического лица (в пределах места

---

<sup>20</sup> Маркова, И.В. Товарищество собственников жилья (ТСЖ) как способ управления многоквартирным домом: учебное пособие / И.В. Маркова. — М.: «Деловой двор», 2017. — 152 с.

<sup>21</sup> Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 13.09.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2019). — <http://www.consultant.ru/>.

нахождения), который носит, в сравнении с местом нахождения, конкретизированный («точечный») характер.

Совокупность разобранных признаков позволяет говорить о юридическом лице (конечно, при условии его государственной регистрации – пункте 3 статьи 49 ГК РФ, части 5 статьи 135 ЖК РФ) как самостоятельном субъекте, обладающем собственной правоспособностью. В зависимости от того, вправе ли юридическое лицо иметь права и нести обязанности, необходимые для осуществления любых или только предусмотренных учредительными документами видов деятельности, принято различать общую (универсальную) и специальную (ограниченную) правоспособность. Товарищество собственников жилья есть организация со специальной правоспособностью (см. п. 1 ст. 49 ГК РФ), с учетом чего устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о предмете и целях деятельности организации (п. 2 ст. 123.12 ГК РФ, ч. 2 ст. 135 ЖК РФ).

Срок существования товарищества собственников жилья, как отмечалось ранее, законом не лимитируется: ТСЖ может создаваться без ограничения срока, если иное не установлено уставом (ч. 4 ст. 135 ЖК РФ).

До реформирования гражданского законодательства о юридических лицах (соответствующие изменения и дополнения в Гражданский кодекс РФ вступили в силу с 01.09.2014) товарищество собственников жилья квалифицировалось законодателем в качестве самостоятельной организационно-правовой формы юридических лиц. Теперь же товарищество собственников жилья есть вид другой организационно-правовой формы – товарищества собственников недвижимости (подп. 4 п. 3 ст. 50 ГК РФ, ч.1 ст. 135 ЖК РФ).

Таким товариществом признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (для товарищества собственников жилья – это помещения в одном или нескольких многоквартирных домах или несколько жилых домов), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимися в их общей собственности или в общем пользовании (в случае с товариществом собственников жилья – в общей долевой собственности), а также для достижения иных целей, предусмотренных законом (для товарищества собственников жилья они определены в ч. 1 ст. 135 ЖК РФ). Таким образом, понятие товарищества собственников недвижимости является родовым по отношению к понятию «товарищество собственников жилья».

В литературе встречаются критические замечания относительно рассмотрения товарищества собственников недвижимости как родового типа. Так, по мнению О.В. Кириченко, Е.В. Накушновой и Л.П. Кириченко (на наш взгляд, небесспорному), «внедрение в гражданский оборот ... товарищества собственников недвижимости ... закономерно и необходимо, но при этом это

всего лишь разновидность некоммерческого товарищества как корпоративного юридического лица»<sup>22</sup>.

Согласно пункту 1 статьи 123.12 Гражданского кодекса РФ товарищество собственников недвижимости определяется как «добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами»<sup>23</sup>.

Рассмотрев нормы жилищного и гражданского законодательства мы видим наличие коллизий правовых норм. Это проявляется в следующем.

В соответствии с нормами гражданского законодательства товарищество собственников недвижимости (п. 1 ст. 123.12 ГК РФ) «может объединять собственников любых видов недвижимого имущества независимо от места нахождения недвижимости», а согласно жилищному законодательству – товарищество собственников жилья (ст. 135 ЖК РФ) «объединяет собственников помещений в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах), жилых домах и преследует прежде всего цели управления общим имуществом в многоквартирном доме»<sup>24</sup>.

Кроме того, в соответствии с частями 1–2 статьи 136 Жилищного кодекса РФ «собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья, товарищество собственников жилья может быть создано в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах, а также собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома».

---

<sup>22</sup> Кириченко, О.В. К вопросу о сущности товарищества собственников недвижимости / О.В. Кириченко, Е.В. Накушнова, Л.П. Кириченко // Российская юстиция. – 2015. – № 4. – С. 66.

<sup>23</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2019). – <http://www.consultant.ru/>.

<sup>24</sup> Морохов, Д.А. Актуальные вопросы формирования и деятельности товариществ собственников жилья. Научно-практический информационный бюллетень. / Д.А. Морохов, В.П. Демидов, А.Ю. Морохова // СПб, 2015. – 328 с.

Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома имеет следующие преимущества перед иными формами управления многоквартирными домами<sup>25</sup>.

1. Самостоятельность в решениях вопросов управления.
2. Сведение к минимуму конфликтных ситуаций между собственниками.
3. Формирование бюджета дома и контроль за расходованием денежных средств.
4. Возможность получать дополнительный доход, используя всю разрешенную законом деятельность.

Управление многоквартирным домом за счет создания товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома также имеет и свои минусы, к числу которых относятся.

1. Ограниченность деятельности общей площадью многоквартирного дома.
2. Необходимость выявления активного жильца многоквартирного дома, заинтересованного в судьбе дома и, желающего реализовывать интересы всех собственников недвижимости многоквартирного дома, для назначения его в качестве руководителя товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.
3. Ежегодное удорожание управления многоквартирным домом, в связи с инфляцией и ежегодным повышением цен на все услуги.
4. Разрозненность в системе деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.
5. Правовая незащищенность товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

### **Выводы по разделу 1**

Проведя исторический анализ развития понятий «товарищество собственников жилья» и «товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома» мы увидели, что существует достаточно много проблем, которые не решены до настоящего времени, как в отношении товарищества собственников жилья, так и товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. Примерами таких норм могут стать коллизии жилищного и гражданского законодательства.

Кроме того, важное значение приобретает отношение собственников к товариществу собственников недвижимости, выражающееся в неполном понимании, а иногда и в заблуждении сущности функционирования товарищества собственников недвижимости как субъекта права и юридического лица, благоприятствующего, защищающего и реализующего интересы собственников.

Налицо необходимость просветительской деятельности населения, при помощи административных органов управления в сфере управления

---

<sup>25</sup> Юрьева, Л.А. О некоторых проблемах правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами управляющими организациями. / Л.А. Юрьева // Формирование и развитие предпринимательских компетенций молодежи Всероссийская научно-практическая конференция. – 2016. – С. 267–271.

многоквартирными домами и жилищно-коммунальным хозяйством, необходимость утверждения механизмов, способных организовать добросовестное и квалифицированное управление жилищной недвижимостью, обеспечения ее комплексом качественных коммунальных услуг, а также грамотного и квалифицированного контроля за деятельностью в этой сфере.

## 2 ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

### 2.1 Создание, реорганизация, ликвидация и правовое положение членов и органов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома

В результате реформирования гражданского законодательства Российской Федерации Федеральным законом от 05.05.2014 № 99–ФЗ введена новая организационно-правовая форма юридических лиц – товарищество собственников недвижимости. 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.

Товарищество собственников недвижимости создается для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом многоквартирного дома, 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 товарищества собственников недвижимости, 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»<sup>26</sup>.

Согласно пункту 3 статьи 50 Гражданского кодекса РФ и статьи 135 Жилищного кодекса РФ товарищества собственников жилья являются разновидностью товарищества собственников недвижимости в жилищной сфере. Согласно законодательству создание товарищества собственников недвижимости возможно при наличии в одном жилом доме нескольких (двух и более) собственников жилых или нежилых помещений. Однако создание товарищества собственников недвижимости в доме, где менее 100–150 квартир, нерационально с экономической точки зрения.

Товарищество собственников недвижимости 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

---

<sup>26</sup> Суханов, Е.А. Комментарий к статьям 65.1–65.3 ГК РФ. / Е.А. Суханов. // Вестник гражданского права. – 2014. – № 3. – С. 107–130.

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 недвижимости многоквартирного дома 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 товарищества собственников недвижимости от всех собственников данного микрорайона – практически невыполнимая задача. Автор в связи с этим ставит под сомнение легитимность товарищества собственников жилья, созданных в «коттеджных» и иных поселках<sup>27</sup>. Между тем создание товарищества собственников недвижимости путем объединения собственников помещений в нескольких домах получило достаточное распространение.

Для создания товарищества собственников недвижимости необходимо пройти три этапа.

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

Решение о создании товарищества собственников недвижимости 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, имеющих в данном многоквартирном доме.

Принятие решения о создании товарищества собственников недвижимости 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.

---

<sup>27</sup> Султанов, Р. Некоторые спорные вопросы управления загородной недвижимостью: проблемы создания ТСЖ и их последствия. Султанов Р. // Жилищное право. – 2017. – № 3. – С. 55–65.



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 Жилищный кодекс 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»<sup>28</sup>.

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

Второй этап – государственная регистрация товарищества собственников недвижимости, которая осуществляется территориальным органом Федеральной налоговой службы в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц». Избранный председатель правления товарищества собственников недвижимости подает в регистрирующий орган нотариально заверенные: заявление, Устав товарищества собственников недвижимости, протокол общего собрания и квитанцию об оплате госпошлины. Расходы на создание товарищества собственников недвижимости 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 товарищества собственников недвижимости, как наличие товарищества собственников недвижимости, уже зарегистрированного в том же многоквартирном доме. Но так как наличие двух товариществ собственников недвижимости в одном здании не допускается законом, то заинтересованные лица могут потребовать признания недействительной регистрацию второго товарищества собственников недвижимости.

---

<sup>28</sup> Илюшина, М.Н. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: актуальные изменения правового регулирования. М.Н. Илюшина // 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. / Д.П. Гордеев. // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 3. – С. 31–35.

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 товарищества собственников недвижимости необходимо осуществить передачу дома в управление товарищества собственников недвижимости 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 21.07.1997 № 122–ФЗ и нормативными актами, принятыми в субъектах Российской Федерации.

Для создания благоприятных условий, способствующих образованию товариществ собственников недвижимости, принято Постановление Правительства России от 07.07.2008 № 221, в котором органам местного самоуправления муниципальных образований 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 товарищества собственников недвижимости сталкиваются со сложностями при отчуждении придомовых территорий и оформлении на них своих законных прав, о чем свидетельствует многочисленная судебная практика<sup>29</sup>.

В товариществе собственников недвижимости установлена двухзвенная модель органов управления. Согласно статье 144 Жилищного кодекса РФ органами управления товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома являются общее собрание товарищества собственников недвижимости и правление товарищества. Председатель правления товарищества собственников недвижимости 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 товарищества собственников недвижимости 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»<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Ефимов, А.Ф. Некоторые вопросы рассмотрения судами споров в отношении общего имущества либо объектов общего пользования членов добровольного объединения собственников недвижимого имущества. / А.Ф. Ефимов, М.Н. Николаев. // Комментарий судебной практики / К.Б. Ярошенко. / – М.: ИЗСП, КОНТРАКТ. – 2018. – Вып. 23. – С. 15–30.

<sup>30</sup> Поваров, Ю.С. Председатель правления как орган управления товарищества собственников жилья. / Ю.С. Поваров. // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 3. – С. 30–32.

Примечательно, что в пункте 2 статье 123.14 Гражданского кодекса РФ председатель товарищества собственников недвижимости назван как единоличный исполнительный орган. С учетом сказанного представляется, что в статье 144 Жилищного кодекса РФ целесообразно внести изменение, включив в перечень органов управления товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома председателя правления товарищества.

Реорганизация всякого юридического лица представляет собой «особый процесс, в ходе которого происходит прекращение и (или) создание юридического лица (юридических лиц), сопровождающиеся переходом прав и обязанностей реорганизованного юридического лица в порядке правопреемства к другой организации (другим организациям)»<sup>31</sup>.

Основания и порядок реорганизации товарищества собственников недвижимости устанавливаются гражданским законодательством (ч. 1 ст. 140 ЖК РФ), при этом базовые положения о реорганизации излагаются, прежде всего, в гражданско-правовом кодификационном акте (см. ст. 57–60.2).

Реорганизация может быть добровольной и принудительной. Добровольная реорганизация производится по инициативе самого юридического лица на основании решения учредителей (участников) или уполномоченного органа (п. 1 ст. 57 ГК РФ); применительно к товариществу собственников недвижимости речь идет, по общему правилу, об общем собрании членов (см. п. 2 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Принудительная реорганизация (не являющаяся предметом нашего пристального рассмотрения) осуществляется в установленных законом случаях по решению уполномоченных государственных органов или по решению суда (см. п. 2 ст. 57 ГК РФ).

Современное гражданское законодательство устанавливает пять форм реорганизации юридических лиц (вполне применяемых и к товариществу собственников недвижимости) – слияние, присоединение, разделение, выделение и преобразование.

В Жилищном кодексе РФ регламентировано множество специальных норм, определяющих порядок реорганизации товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, которые существенно отличаются от норм гражданского законодательства для юридических лиц.

Реорганизация товарищества собственников недвижимости может происходить в форме преобразования.

1. Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома может быть преобразовано только в жилищный или жилищно-строительный кооператив; представленное ограничение связано с тем, что жилищные и жилищно-строительные кооперативы, как и товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома, являются юридическими лицами, которые уполномочены управлять многоквартирным домом.

---

<sup>31</sup> См.: Мартышкин, С.В. Понятие и признаки реорганизации юридического лица: автореферат дис....канд. юрид. наук. / С.В. Мартышкин. – Волгоград, 2000. – 27 с.

Началом к запуску соответствующего реорганизационного процесса должно служить решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 140 ЖК РФ). Ведь Собрание определяет его систему управления.

Так же товарищество собственников недвижимости вправе согласовать непосредственно с жителями их цели и задачи.

Бывает что, товарищество собственников недвижимости создается только для управления многоквартирным домом. К участию в таком случае приглашаются как собственники помещений в многоквартирном доме, так и лица, которые не являются членами товарищества собственников недвижимости.

2. Особые процедуры для юридического лица, например, в ходе эксплуатации недвижимого имущества многоквартирного дома, возможно осуществить в качестве выделения, и ограничить его специальными процедурами.

Во-первых, для успешного осуществления такая реорганизация возможна лишь в случае соблюдения требования о возможности создания в одном многоквартирном доме одного товарищества собственников недвижимости (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ); тем самым, к примеру, выделение из товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома двух товариществ, участниками которого станут собственники помещений одного многоквартирного дома, «...даже если между собственниками сложились неприязненные отношения»<sup>32</sup>, исключается.

Во-вторых, если планируется разделение товарищества собственников недвижимости, то решение о его реорганизации принимается:

на общем собрании членов товарищества собственников недвижимости, причем простым большинством голосов присутствующих на собрании членов<sup>33</sup>, и (одновременно) при наличии согласия на разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников недвижимости (при этом решение здесь принимается простым большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом МКД, в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали разделение) (ч. 3 ст. 140 ЖК РФ).

Здесь мы усматриваем наложение норм, выраженное в формировании двойного количества управленческих документов.

1. Изначально происходит принятие решение о реорганизации на общем собрании собственников недвижимости каждого многоквартирного дома.

2. Осуществляется принятие решения о реорганизации на общем собрании членов реорганизуемого товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

---

<sup>32</sup> Перепелкина, Н.В. Товарищество собственников жилья: создание и деятельность. / Н.В. Перепелкина // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2012. – № 7.

<sup>33</sup> Маркова, И.В. Товарищество собственников жилья (ТСЖ) как способ управления многоквартирным домом: учебное пособие / И.В. Маркова. — М.: «Деловой двор», 2017. – 152 с.

Если происходит реорганизации товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в форме выделения, то соответствующее решение принимается на общем собрании собственников недвижимости многоквартирного дома простым большинством голосов. Причем только того многоквартирного дома, в котором планируется создание нового товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома (ч. 4 ст. 140 ЖК РФ).

Как указывает Е.С. Крюкова, «с целью избежать нарушения прав собственников одного из домов, даже небольшого по количеству и размеру квартир (а значит, и числу голосов), но стремящегося к самостоятельному управлению, для осуществления реорганизации требуется либо только решение (согласие) каждого из домов, либо такое решение наряду с решением общего собрания всех членов товарищества...»<sup>34</sup>. Такая позиция подтверждает незыблемую цель – реализацию интересов собственников недвижимости многоквартирного дома – и в таком случае упрощается порядок принятия решения.

Большую значимость имеет понимание того, что реорганизация товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в форме разделения или выделения, имеет существенные отличия от выхода собственников из состава членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома (к примеру, ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 26.06.2007 № Ф08–3410/2007 по делу № А32–11633/2006–20/286 правильно отверг довод заявителя о том, что «выход из товарищества жильцов дома возможен только путем реорганизации товарищества...», поскольку «субъектом данных правоотношений является не многоквартирный дом, а собственники находящихся в нем помещений»).

«Стандартным» вариантом прекращения юридического лица, в том числе товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, выступает его ликвидация. Согласно части 1 статьи 141 Жилищного кодекса РФ ликвидация товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (сегодня такие основания и порядок детально раскрываются прежде всего в ст. 61–64.1 ГК РФ).

Ликвидация организации, как известно, может быть добровольной и принудительной. Добровольная ликвидация товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома происходит по его собственной инициативе на основании решения общего собрания членов.

Решение о назначении ликвидационной комиссии и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационного балансов принимаются высшим органом управления товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. Кворум принятия данного решения составляет не менее

---

<sup>34</sup> Крюкова, Е.С. Товарищества собственников жилья. / Е.С. Крюкова // Цивилист. — 2012. № 2. — С. 59.

чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома (см. п. 2 ч. 2 ст. 145, ч. 4 ст. 146 ЖК РФ).

Принудительная ликвидация бывает

1. По решению суда при наличии таких юридических оснований, как недействительность государственной регистрации, запретная деятельность юридического лица как некоммерческой организации и т. д.

2. По иску уполномоченных законом государственных органов или органов местного самоуправления либо иных лиц, если достигнуть цели по управлению многоквартирным домом и реализации интересов собственников недвижимости многоквартирного дома оказалось невозможным.

3. В связи с признанием товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома несостоятельным (банкротом) (см. п. 1 ст. 65 ГК РФ). Проблеме признания товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома посвящена часть в настоящей работе, а также предложено исключить товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома из числа лиц, которые могут быть признаны банкротами.

О вынужденной ликвидации, как особой разновидностью принудительной ликвидации, позволительно говорить в ситуации, когда организация обязана в силу прямого указания закона принять решение о прекращении своей деятельности.

Примером вынужденной ликвидации товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома может быть нарушение норм жилищного законодательства о безусловной необходимости соблюдения требования об участии в товариществе собственников недвижимости многоквартирного дома собственников, обладающих соответствующим числом голосов:

«согласно части 2 статьи 141 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме должно принять решение о ликвидации товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, если члены товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Нетрудно заметить, что приведенные законоположения не вполне вписываются в традиционную схему принятия управленческих решений при ликвидации юридического лица, ибо решение о вынужденной ликвидации товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома принимается не его высшим органом, а общим собранием *собственников помещений* (в том числе не являющихся членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома). Отмеченная «нетривиальность», однако, не порочит разумность и формальную легитимность разбираемого варианта ликвидации, поскольку.

1. Необладание членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома минимально необходимым количеством голосов.

1.1. Препятствует рассмотрению такого товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в качестве институции, посредством которой осуществляется управление многоквартирным домом.

1.2. Приводит к неправомочности общего собрания членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома (ч. 3 ст. 146, ст. 45 ЖК РФ), а значит, оно в принципе не может принять решение о ликвидации организации.

В свете сказанного уместной кажется соответствующая корректировка предписаний пункта 2 части 2 статьи 145 и (или) части 2 статьи 141 Жилищного кодекса РФ в части отнесения к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме решения и иных аспектов вынужденной ликвидации (формирование ликвидационной комиссии и др.);

2. На основании пункта 4 статьи 49 Гражданского кодекса РФ правовыми актами могут устанавливаться особенности гражданско-правового положения юридических лиц отдельных организационно-правовых форм, видов и типов.

Непринятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о ликвидации вопреки требованиям части 2 статьи 141 Жилищного кодекса РФ может стать причиной для принудительной ликвидации товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома по решению суда<sup>35</sup>. Например, в соответствии с подпунктом 5 пункта 3 статьи 61 Гражданского кодекса РФ – если достигнуть цели станет для юридического лица невозможным, то по иску учредителя (участника) юридического лица оно может быть ликвидировано в судебном порядке.

По мнению Е.С. Крюковой, число оснований для ликвидации должно быть расширено в законодательстве. Она приводит в пример, что «факт выбора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме иного способа управления должен быть назван в качестве основания для ликвидации товарищества в обязательном порядке, чтобы избежать споров о перераспределении прав и обязанностей организации, ведь она будет лишена своих основных функций в таком случае»<sup>36</sup>. Данная позиция имеет логическое обоснование потому, что в случае отсутствия должного способа управления в многоквартирном доме, будут существенно нарушены права собственников, а также вряд ли будет достигнута цель, для которой создано юридическое лицо.

Однако с другой стороны, при ликвидации некоммерческой организации, все имущество, которое остается после удовлетворения требований кредиторов, направляется на цели, для достижения которых юридическое лицо было создано. Указанное правило не нарушает ни гражданское, ни жилищное законодательство, и не содержит каких-либо исключений из этого правила для товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Однако такой подход видится не совсем адекватным: более взвешенным и отвечающим сущности товарищества собственников недвижимости

---

<sup>35</sup> См.: Свердлов, Г.А. Товарищество собственников жилья. / Г.А. Свердлов // Жилищное право. — 2008. — № 7.

<sup>36</sup> Крюкова, Е.С. Товарищества собственников жилья. / Е.С. Крюкова // Цивилист. — 2012. — № 2. — 60 с.

многоквартирного дома (как объединения лиц, создаваемого, прежде всего, с целью удовлетворения их имущественных интересов) представляется применение правила о распределении оставшегося имущества среди членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Наконец, особым способом прекращения деятельности организации, включая товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома (помимо ликвидации, а равно реорганизации, не считая выделения), является исключение (во внесудебном – административном – порядке) недействующего юридического лица из единого государственного реестра юридических лиц. Такое исключение влечет правовые последствия, предусмотренные законом применительно к ликвидированным юридическим лицам (см. ст. 64.2 ГК РФ).

Правовое положение членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Гражданское и жилищное законодательство в главе 18 и главах 13 и 14 соответствующих кодексов определяют категории лиц, которые могут быть членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

1. Физические лица, которые являются собственниками жилых помещений, расположенных в конкретных многоквартирных домах и собственниками объектов общего пользования.

2. Юридические лица, обладающие жилыми помещениями на праве собственности в многоквартирных домах. Юридическим лицам жилые помещения в многоквартирных домах и объекты общего пользования могут принадлежать на праве хозяйственного ведения (для государственных и муниципальных унитарных предприятий) или на праве оперативного управления (для казенных предприятий, а также учреждений).

3. Публичные образования (к числу которых относятся муниципалитеты, субъекты Российской Федерации и Российская Федерация), осуществляющие деятельность в лице уполномоченных органов, которым жилые помещения и (или) другое недвижимое имущество принадлежат на праве собственности.

Глава 14 Жилищного кодекса РФ наиболее подробно определяет правовое положение членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Законом установлен заявительный порядок вступления в товарищество собственников жилья и прекращения членства в товариществе собственников недвижимости многоквартирного дома.

Так, в соответствии со статьей 143 Жилищного кодекса РФ членство в товариществе собственников недвижимости многоквартирного дома возникает у собственника помещения только на основании заявления о вступлении в товарищество. Это касается всех собственников, в том числе и тех, которые непосредственно принимали решение о создании товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Если в многоквартирном доме уже создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами



товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Прекращается членство в товариществе собственников недвижимости многоквартирного дома с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома на помещение в многоквартирном доме.

Одной из обязанностей товарищества является ведение реестра членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома и ежегодное направление до 1 апреля текущего года копии этого реестра в органы государственной жилищной инспекции (ч. 9 ст. 138 ЖК РФ). Реестр членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома и осуществлять связь с ними (как минимум, адрес места жительства), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Предоставление указанных сведений правлению товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома и своевременное информирование об их изменении являются обязанностями членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома (ч. 4, 5 ст. 143 ЖК РФ).

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья «внутренние» отношения собственников общего имущества по управлению осложняются их взаимоотношениями с иным субъектом управления – юридическим лицом, членами которого выступают сами собственники. В силу части 1 статьи 135 Жилищного кодекса РФ одной из целей, ради достижения которых создается товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома, является согласование собственниками помещений в многоквартирном доме своих прав на владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в таком доме.

Обеспечение соблюдения прав и законных интересов всех собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью – обязанность товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, что предусмотрено в статье 138 Жилищного кодекса РФ. Именно на товариществе лежит обязанность установить справедливый порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Иными словами, товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома – это институциональный субъект (юридическое лицо), выступающий в качестве некоего механизма реализации общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Ныне действующий Жилищный кодекс РФ придерживается презумпции добровольности членства в товариществе, предусматривая создание товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома с числом членов, превышающим 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений

в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 135). Иначе говоря, допускается ситуация, когда немногим больше половины собственников помещений в многоквартирном доме являются членами созданного в таком доме товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, а почти половина собственников помещений членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома не являются. При таких обстоятельствах (наиболее реальных сегодня) изложенные выше противоречия в законодательстве способны вызвать на практике серьезные проблемы.

Поскольку товарищества объединяют только тех собственников помещений в многоквартирном доме, которые добровольно вступили в их члены, сохранение в силе рассмотренных выше положений Жилищного кодекса РФ ограничивает правомочия собственников, не являющихся членами товарищества. Цивилисты справедливо замечают, что отношения товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома с собственниками, не пожелавшими вступить в товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома и, следовательно, подчиниться установленному для товарищества правовому режиму, представляют собой особую, наиболее сложную сферу отношений, правовое регулирование которых до конца не оформлено, а существующие нормы законодательства противоречивы<sup>37</sup>.

Полномочия товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. Данный аспект имеет немало особенностей. Первым из них является отсутствие у товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома права собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Причиной этому являются ограниченные полномочия товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

По мнению А. Афанасьева, «основная деятельность товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома состоит в управлении многоквартирным домом и управлении объектами общего пользования»<sup>38</sup>.

В тоже время А.Н. Цахоев отмечает, что «сама по себе категория «управление» применительно к материальным ресурсам предполагает у управляющего субъекта достаточно широкие правомочия, внешне напоминающие правомочия собственника»<sup>39</sup>. Отметим, что полномочия собственника отмечаются действительно только «внешне». Поскольку, «внутренне» все действия товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома должны быть обсуждены с собственниками недвижимости и согласованы в протоколах общих собраний, с указанием количества голосов и решений.

В соответствии с гражданским законодательством, право собственности включает в себя: право владения, право пользования и право распоряжения. За

---

<sup>37</sup> См.: Братусь, С.Н. Юридические лица в советском гражданском праве / С.Н. Братусь. – М., 1947. – 45 с.

<sup>38</sup> Афанасьева, А. Проблемы собственности в товариществе собственников жилья и пути их решения. / А. Афанасьева. // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2011. – № 3. – С. 205-210.

<sup>39</sup> Цахоев, А.Н. Об определении понятия «Управление многоквартирными домами». / А.Н. Цахоев // Бизнес в законе. – 2012. – № 2. – С. 19-21.

товариществом собственников недвижимости многоквартирного дома как за юридическим лицом, осуществляющим все действия в пользу интересов собственника, указанные права закреплены в ограниченном порядке<sup>40</sup>. Именно в этом и проявляется специальная правоспособность товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома действует как бы по поручению собственников недвижимости многоквартирного дома, в части реализации их прав в отношении управления имуществом, но не в отношении имущества как такового<sup>41</sup>.

Как указывает Р.Ф. Гарипов, «собственность всегда предполагает полное доминирование над имущественным объектом, что означает реализацию соответствующих правомочий исключительно в собственных интересах»<sup>42</sup>. Так и происходит долевая и общая виды собственности в многоквартирном доме остаются в распоряжении собственников, а правом управления наделяется товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома.

Поэтому, на общее имущество в многоквартирном доме по долгам товарищества (да и как правило, собственники недвижимости многоквартирного дома не отвечают по долгам товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома) не может быть обращено взыскание.

По данному вопросу законодатель высказывает следующую позицию. В пункте 6 статьи 135 Жилищного кодекса РФ «члены товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома не несут имущественной ответственности по долгам товарищества, равно как и товарищество отвечает перед кредиторами исключительно в пределах собственного имущества. При недостаточности имущества для погашения задолженности, общее имущество в многоквартирном доме не включается в «конкурсную массу» товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома». Что также подтверждает ограниченность права собственности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома на имущество многоквартирного дома.

Имущество общего назначения в гражданском и жилищном законодательстве определяется как объект управления товариществом собственников недвижимости многоквартирного дома и имеет следующие признаки.

Пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ определяет кроме помещений общего пользования, так же и «несущие конструкции дома, любое оборудование технического характера вне зависимости от его расположения». Такое имущество может находиться как внутри дома, так и на его придомовой территории. Главное,

---

<sup>40</sup> Мухажина, Л.Ш. Правовой механизм развития товарищества собственников жилья. / Л.Ш. Мухажина // Власть Закона. – 2011. – № 1 (5). – С. 126-134.

<sup>41</sup> Фомина, Ю.А. Эффективное управление жильем на основе товариществ собственников жилья. / Ю.А. Фомина, Э.В. Фомин // В сборнике: Теория и практика социального государства в Российской Федерации: научно-производственный потенциал и социальные технологии материалы II Всероссийской научно-практической конференции. редактор: В.Д. Авилов [и другие]. – 2012. – С. 135-142.

<sup>42</sup> Гарипов, Р.Ф. Деликтоспособность юридических лиц. / Р.Ф. Гарипов // Право: теория и практика. – 2009. – №9 (122). – С. 17-22.

чтобы его целью являлось «обслуживающее предназначение для нескольких квартир».

Жилищный кодекс РФ в пункте 1 статьи 36 к объектам общего назначения относит «межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы», – в которых имеются инженерные коммуникации, или иное оборудование, которое носит обслуживающий характер. Это могут быть, в том числе, и «технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование». Они также могут находиться как внутри дома, так и на его придомовой территории и, обладающие обслуживающим характером.

Поддержание общего имущества в многоквартирном доме сопровождается рядом обязательств технического характера. Например, товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома должно обеспечить исправность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, которое предоставляется в ходе организации и получении коммунальных услуг.

Нормативной основой обеспечения указанных обязательств является Постановление Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»<sup>43</sup>, которое и определяет порядок оказания и предоставления гражданам коммунальных услуг.

Еще одной особенностью является установление обязанности за товариществом собственников недвижимости многоквартирного дома поддерживать архитектурный облик дома. Данная обязанность предполагает поддержание внешней структуры здания в соответствии с его проектной документацией, которая была составлена при строительстве многоквартирного дома, а также на случай его реконструкции.

Еще одной значимой обязанностью товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома является совершение сделок от лица собственников и в их интересах. Среди обязательных для товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома сделок законодатель выделяет следующие.

Статья 11 Постановления Правительства Российской Федерации «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

---

<sup>43</sup> Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 13.07.2019) «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»). – <http://www.consultant.ru/>.

(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»<sup>44</sup> обязывает товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома «обеспечить проведение осмотра имущественных объектов с целью выявления отклонений в его хозяйственном состоянии». Указанная обязанность закрепляется за должностными лицами органов управления товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Особенностями в отношении предмета договорных обязательств являются.

1. Освещение мест общего пользования.
2. Обеспечение нормативно установленных температуры и влажности в помещениях общего назначения.
3. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего назначения
4. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, а также отходов от хозяйственной деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей.
5. Иные обязанности, предусмотренные договорами в частном порядке.

Товариществу собственников недвижимости многоквартирного дома также вменяется организация обеспечения противопожарной безопасности, озеленение и благоустройство придомовой территории, осуществление текущего и капитального ремонта общедомовых помещений, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Товариществу собственников недвижимости многоквартирного дома необходимо определять сроки проведения текущего ремонта общего имущества, а также организовывать проведение собраний собственников недвижимости для принятия решений о качестве и объеме проведения ремонтных работ.

Вопрос капитального ремонта выведен из свободы волеизъявления товарищества. Законодатель также вменяет товариществу собственников недвижимости многоквартирного дома осуществлять капитальный ремонт вне зависимости от наличия или отсутствия финансовых средств<sup>45</sup>.

Обязательство обеспечивать сохранность общего имущества сопряжена с обязанностью вести техническую документацию на многоквартирный дом. Техническая документация включает документы.

1. О приемке результатов выполненных работ по подрядным договорам.
2. Технического учёта жилищного фонда, включая акты осмотра.
3. Проверки состояния инженерных коммуникаций.
4. Приборов учета.
5. Механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме.

---

<sup>44</sup> Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 15.12.2018) «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». – <http://www.consultant.ru/>.

<sup>45</sup> Там же.

б. Конструктивных частей многоквартирного дома на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям»<sup>46</sup>.

Таким образом товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов. Для создания товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома необходимо пройти три этапа.

1. Определение инициативной группы для решения организационных и нормативных вопросов.

2. Государственная регистрация товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

3. Передача многоквартирного дома в управление товариществом собственников недвижимости многоквартирного дома и оформление документов на земельный участок под домом и прилегающую к дому территорию.

Реорганизация всякого юридического лица, в том числе и товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, представляет собой процесс, в ходе которого происходит прекращение и (или) создание юридического лица (юридических лиц), сопровождающиеся переходом прав и обязанностей реорганизованного юридического лица. Она возможна в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования. Реорганизация может быть добровольной и принудительной. Добровольная реорганизация производится по инициативе общего собрания членов (см. п. 2 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ).

Ликвидация товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома осуществляется на основании и в порядке, которые установлены в ст. 61–64.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ликвидация товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома может быть добровольной и принудительной. Прекращение деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома возможно с помощью исключения недействующего юридического лица из единого государственного реестра юридических лиц.

Полномочия товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома: у товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома отсутствует право собственности на общее имущество в многоквартирном доме, оно обосновывается ограниченными полномочиями товарищества.

Главной функцией товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома является управление многоквартирным домом, что предоставляет права владения, пользования и распоряжения управляемым имуществом, которые носят ограниченный характер. Это предопределяет специальную правоспособность товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

---

<sup>46</sup> Там же.

## 2.2 Проблемы судебной защиты интересов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома

Нормы современного жилищного законодательства предполагают активное участие собственниками недвижимости многоквартирных домов в общих собраниях, для принятия решений в процессе управления многоквартирным домом. В соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса РФ «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом и проводится в целях управления многоквартирным домом путём обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование».

Учитывая отношение современных граждан к делам по управлению многоквартирным домом, которое очень часто проявляется в отсутствии инициативы и желании тратить собственное время, можно сказать, что эта процедура является даже обременительной. Не каждый собственник недвижимости отдаёт себе отчет, что участвуя в общем собрании собственников недвижимости многоквартирного дома, он имеет возможность получить знания о правах и обязанностях, сведения о новых требованиях законодательства, информацию о проблемах многоквартирного дома.

Общее собрание собственников недвижимости многоквартирного дома является площадкой для разрешения конфликтов и обеспечения согласованности действий и решений между собственниками многоквартирного дома<sup>47</sup>.

Решения общего собрания собственников недвижимости многоквартирного дома являются обязательным для всех собственников недвижимости многоквартирного дома. Обязательность исполнения решений необходима и для собственников недвижимости многоквартирного дома, которые не принимали участия в голосовании.

Не является исключением обращение в судебные органы за защитой своих прав. Полагаем, в данном случае главным является отсутствие злоупотребления правом собственниками недвижимости многоквартирного дома. Примером может быть обжалование решения общего собрания собственников, на котором собственник попросту отсутствовал. Процедура обжалования решений общих собраний собственников недвижимости многоквартирного дома, предусмотрена частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса РФ.

Особенностью принятия решения по данной категории дел, является необходимость судебного органа «определить степень влияния истца на принятие решения и характер допущенных при проведении собрания нарушений, если таковые вообще имели место»<sup>48</sup>.

---

<sup>47</sup> См.: Новиков, В.В. Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы. / В.В. Новиков, С.В. Разворотнева, О.Е. Фролова – М. : Редакция «Российской газеты», 2016. – 176 с.

<sup>48</sup> См.: Бычков, А. Несогласное меньшинство. / А. Бычков // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 45.

Проведя анализ судебной практики, мы пришли к необходимости рассмотреть некоторые наиболее важные и интересные категории дел, указав на наиболее частые виды нарушений.

1. Нарушение процедуры проведения общего собрания.

Наиболее частыми обстоятельствами для обращения в судебные органы служат требования о признании решения общего собрания недействительным. Причинами данной категории дел могут быть.

1. Непроведение общего собрания.

2. Отсутствие кворума.

3. Неуведомление или ненадлежащее уведомление собственников о проведении собрания.

4. Отсутствие бюллетеней для голосования на собрании, проводимого в заочной форме.

5. Неознакомление собственников с итогами голосования.

6. Принятие решений по вопросам, не включённым в повестку дня.

При обращении к судебной практике по основаниям и причинам, указанным выше, считаем важным привести в пример апелляционную жалобу на решение Никулинского районного суда г. Москвы от 17.03.2017. В данном решении судебный орган признает незаконными и не порождающими правовых последствий решения, принятые на общем собрании собственников недвижимости многоквартирного дома, исходя из следующего.

1. При подсчёте голосов на собрании были исключены площади нежилых помещений.

2. Не все собственники были уведомлены о проведении собрания.

3. В повестку дня общего собрания собственников недвижимости многоквартирного дома были включены вопросы выбора новой управляющей организации и утверждения проекта договора управления с ней при отсутствии фактов невыполнения условий договора управления действующей управляющей организацией, а также отсутствии в повестке дня общего собрания вопроса о расторжении договора управления с действующей управляющей организацией.

Исходя из перечисленных факторов и обстоятельств судебная коллегия решение Никулинского районного суда г. Москвы от 17.03.2017 оставила без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения<sup>49</sup>.

Иной категорией дела является утверждение истца, что общее собрание собственников недвижимости многоквартирного дома не проводилось, как следствие отсутствовал кворум и решение по вопросу принято не было. Такие обстоятельства в соответствии со статьей 181.5 Гражданского кодекса РФ являются основанием для удовлетворения заявленных требований<sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 14.08. 2017 по делу № 33-31916/2017. – <http://www.consultant.ru/>.

<sup>50</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 31.05.2017 по делу № 33-8833/2017. – <http://www.consultant.ru/>.



Еще одним показательной категорией дел является требование о признании недействительными решения общего собрания, решения правления товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, записи о государственной регистрации товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. По настоящему делу суд установил, что «общее собрание собственников многоквартирного дома, на котором были приняты решения о выборе способа управления, создании товарищества собственников жилья, расторжении договора управления, утверждении устава товарищества, тарифов, смет доходов и расходов, было проведено при отсутствии кворума».

По данному делу ответчик не представил доказательства, подтверждающие исполнение всех требований; «в протоколе указаны собственники, не принимавшие участия в голосовании; при подсчёте голосов учтены неподписанные листы голосования»<sup>51</sup>.

Так, нарушения, касательно проведения процедуры общего собрания собственников, несет в себе целый спектр особенностей и обстоятельств, которые не всегда можно проверить и соотнести.

## 2. Выход за пределы компетенции.

Статьей 181.5 Гражданского кодекса РФ предусматривается ничтожность решения собрания собственников недвижимости в многоквартирном доме по следующим основаниям.

1. Если решение принимается по тем вопросам, которые не были изначально включены в повестку дня. Кроме случаев, когда решение принимается при участии всех членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

2. При принятии решения, когда отсутствует необходимый кворум.

3. При принятии решения по вопросу, которое не относится к компетенции общего собрания товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

4. При принятии решения, которое противоречит основам правопорядка или нравственности.

Примером искового заявления может служить случай из практики, в соответствии с которым истец обратился в суд, указывая, что в период с 10.04.2015–10.05.2015 гг., проведено общее внеочередное собрание собственников недвижимости многоквартирного дома в городе Санкт-Петербурге в форме заочного голосования.

На общем внеочередном собрании были приняты решения.

1. О предоставлении председателю Совета дома полномочия по контролю работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений.

2. О предоставлении председателю Совета дома полномочия утверждать локальную смету-план текущего ремонта общего имущества собственников

---

<sup>51</sup> Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 28.07. 2017 по делу № 33-5808/2017. – <http://www.consultant.ru/>.

недвижимости многоквартирного дома, что противоречит действующему законодательству.

Суд удовлетворил заявленное требование истца. Основанием принятого судебного решения стали статья 161.1 Жилищного кодекса РФ, в которой регламентировано, что «полномочиями по осуществлению контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме наделён совет многоквартирного дома». Поэтому, передача данных полномочий председателю Совета многоквартирного дома противоречит действующему жилищному законодательству и подлежит отмене.

Однако, согласно подпункту 4.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ, «принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников недвижимости многоквартирного дома». Данная статья также не предусматривает передачу полномочий председателю Совета многоквартирного дома.

Статья 161 Жилищного кодекса РФ не предусматривает самостоятельное принятие решения о проведении текущего ремонта многоквартирного дома в числе полномочий председателя Совета многоквартирного дома. Председатель Совета многоквартирного дома может только осуществлять «контроль исполнения соответствующего решения собственников»<sup>52</sup>.

Так при обращении в судебные органы следует учитывать нормы гражданского и жилищного законодательства, поскольку в основном своем объеме они являются императивными.

3. Увеличение бремени содержания общего имущества многоквартирного дома.

Жилищное законодательство предусматривает обязанность собственника недвижимости многоквартирного дома нести расходы на «содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения». Регламентированное требование распространяется на всех собственников недвижимости многоквартирного дома с момента возникновения права собственности (ст. 39 ЖК РФ)<sup>53</sup>.

Собственник может не согласиться на увеличение расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома. Причиной этому может быть нарушением процедуры принятия решения на общем собрании собственников, где и обсуждаются расходы (или их увеличение) по содержанию имущества, которое принадлежит собственникам недвижимости многоквартирного дома.

Примером спорной ситуации является рассмотрение следующего решения. Суд первой инстанции, рассматривая исковое заявление в отношении признания

---

<sup>52</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 10.01.2017 по делу № 33-122/2017. – <http://www.consultant.ru/>.

<sup>53</sup> См.: Бычков, А. Несогласное меньшинство. / А Бычков // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 45.

недействительным решения общего собрания по вопросу «Об увеличении площади придомовой территории», вынес решение, что «данный вопрос не относится к пределам использования земельного участка под многоквартирным домом, который сформирован, а решался вопрос о присоединении дополнительно другого земельного участка, соответственно не требуется квалифицированного большинства голосов собственников помещений многоквартирного дома». В данном случае бременем содержания стала бы дополнительная земельная территория, которая не относится к определенному многоквартирному дому.

В данном решении прослеживается возникновение убытков для истцов, поскольку увеличение земельного участка несет за собой дополнительные расходы.

Судебная коллегия по гражданским делам сослалась в подтверждение своих выводов на пункт 2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ в том, что «к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе, и принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, введение ограничений пользования им, которые принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников недвижимости в многоквартирном доме» (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Следует отметить, что земельный участок под многоквартирным домом измерен и зарегистрирован. Смежный земельный участок также измерен и зарегистрирован, и принадлежит на праве собственности муниципальному образованию муниципальному образованию.

Таким образом, для увеличения размеров первого земельного участка непосредственно под многоквартирным домом, следует провести перерегистрацию двух земельных участков, или выкупить у муниципального образования, в порядке и на основании «Порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности г. Бердска», утверждённого Решением Совета депутатов г. Бердска № 658 от 23.09.2015.

Следовательно, вывод суда первой инстанции о возможности увеличения земельного участка, находящегося под территорией многоквартирного дома за счёт смежного земельного участка, и о том, что увеличение не повлечёт дополнительных расходов собственников помещений многоквартирного дома, и о том, что не требуется квалифицированное большинство голосов собственников при принятии решения об увеличении земельного участка является безосновательным и, нарушающим право собственности муниципального образования, а также – материальные права собственников недвижимости многоквартирного дома<sup>54</sup>.

---

<sup>54</sup> Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 24.05. 2016 по делу № 33-4977/2016. – <http://www.consultant.ru/>.

Еще одной распространенной категорией дел являются споры о законности проведения общего собрания собственников недвижимости многоквартирного дома и определении на нем состава общего имущества. В исковом заявлении в качестве общего имущества указаны машино-места № 1–87 общей площадью 1418 кв. м.

Так на общем собрании собственников недвижимости многоквартирного дома было определено, что «оплата расходов на содержание общего имущества собственников помещений (по обязательным платежам и взносам) по данному имуществу распределяется пропорционально для каждого собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, являющегося или не являющегося членом товарищества собственности недвижимости многоквартирного дома «Родник», в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома».

Кроме того, спорные помещения являлись предметом инвестиционного контракта, заключённого между Правительством Москвы и ООО «ИНТС» по строительству жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже и подземным гаражом-стоянкой. Инвестиционным контрактом было предусмотрено распределение площадей в нежилых помещениях дома после его ввода в эксплуатацию между ООО «ИНТС» и Правительством Москвы. Между тем после ввода дома в эксплуатацию сторонами инвестиционного контракта не был подписан акт о реализации инвестиционного проекта, которым были бы распределены нежилые помещения в доме. Правительство г. Москвы обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с требованиями к ООО «ИНТС» о выделе своей доли в доме и признании права собственности на выделенные помещения. Решением Арбитражного суда Правительству г. Москвы было отказано в удовлетворении исковых требований.

Таким образом, ООО «ИНТС» как застройщик дома является единственным законным владельцем указанных нежилых помещений. Учитывая вышеизложенное, помещения включены в состав общего имущества незаконно<sup>55</sup>.

Таким образом, судами общей юрисдикции выработаны подходы для проверки решений общих собраний собственников недвижимости многоквартирных домов, позволяющие с учетом обстоятельств дела выносить справедливые и законные решения.

Важным моментом является и то обстоятельство, что на основании судебной практики вносятся изменения в действующее законодательство. Например, появление правила об уведомлении собственников о проведении общего собрания (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ), правила о компетенции общего собрания (пп. 1.1 и 1.1 – 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Обращения граждан в суды общей юрисдикции являются показательным критерием возрастающего интереса к формированию товариществ собственников

---

<sup>55</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 22.06. 2017 по делу № 33-22860/2017. – <http://www.consultant.ru/>.

недвижимости многоквартирного дома, посредством принятия решений по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома.

Конституционный суд Российской Федерации также является органом, рассматривающим жалобы и заявления граждан в сфере жилищного права, в частности в отношении вопросов организации товариществ собственников недвижимости многоквартирных домов.

Приведем следующий пример из практики. 10.11.2016 Конституционный суд РФ признал, что «регистрация права собственности на недвижимое имущество товариществ собственников недвижимости многоквартирных домов не препятствует судебной защите владельцев индивидуальных жилых домов»<sup>56</sup>.

Слушание проходило по делу по жалобе Марасанова Н.Н. «о проверке конституционности абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

По мнению Суда, товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома является юридическим инструментом реализации прав и удовлетворения общих интересов членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Что предполагает «совпадение хозяйственных интересов товарищества с общими интересами домовладельцев. Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома как собственник общего имущества с ограниченным правом (в частности, объектов инфраструктуры) не вправе распоряжаться им без учета интересов владельцев недвижимости в многоквартирных домах.

Не являются связанными факты: приобретения права собственности на недвижимость в многоквартирном доме и возникновения доли в праве собственности на имущество общего пользования. В случае несогласия с совершенными товариществом собственников недвижимости многоквартирного дома сделками собственники вправе оспаривать их в суде.

Соответственно, оспариваемая норма не предполагает, что регистрация права собственности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома является препятствием для судебной защиты владельцами индивидуальных жилых домов своих имущественных интересов. Таким образом, оспоренная норма не противоречит Конституции Российской Федерации<sup>57</sup>.

Н.Н. Марасанов, являясь жителем дачного поселка, не смог оспорить продажу товариществом собственников жилья нескольких земельных участков в границах поселка третьему лицу, к которому перешли и находящиеся на участках объекты общего пользования жителей поселка.

Суды общей юрисдикции отказали в истребовании общего имущества жителей поселка, поскольку у жителей коттеджных поселков не возникает право собственности на общее имущество, как у жителей многоквартирных домов.

---

<sup>56</sup> Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации. – <http://www.ksrf.ru/ru/News/>.

<sup>57</sup> Там же.

Однако, установленное решение не запрещает жителям поселка «оспаривать сделки, осуществляемые товариществом собственников жилья по распоряжению общим имуществом»<sup>58</sup>.

Так анализ судебной практики по судебным спорам в сфере деятельности товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома показывает несовершенство законодательства по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома: «отсутствует системность подхода законодателя к вопросу о механизмах реализации правомочий и исполнения обязанностей собственников общего имущества в доме, что препятствует их полноценному и эффективному осуществлению»<sup>59</sup>.

Действующие нормы, касающиеся управления общим имуществом регламентированы неясно, и при их толковании могут пониматься двояко. А такое обстоятельство приводит, как правило, к злоупотреблениям правом со стороны руководителей товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома, к беспорядку при согласовании желаний собственников недвижимости, а также многочисленным спорам при принятии решений на общих собраниях по вопросам распоряжения общим имуществом, расходования денежных средств товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, установлению завышенных (дополнительных) платежей<sup>60</sup>.

Граждане сами должны заботиться о создании для себя и своей семьи нормальных жилищных условий. Обращаясь за защитой, они преследуют цель создания безопасных условий жизни.

Правовое регулирование носит межотраслевой характер, ведь возникающие в этом случае отношения имеют специфические свойства. В соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст. 32) при обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения, признанного аварийным, применяются правила, предусматривающие гарантии как при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Порядок предоставления возмещения за отчуждаемое жилое помещение в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд закреплен соответственно в гражданском (ст. 239.2, 279–282 ГК РФ) и земельном (глава VII.1 ЖК РФ) законодательстве.

Анализ указанных правовых норм показывает, что собственники жилых помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным, могут реализовать свое право на защиту следующими способами.

1. Обжаловать в суд решение об изъятии в течение трех месяцев со дня уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении.

2. Направить в орган местного самоуправления уведомление об отказе в подписании соглашения об изъятии недвижимости или предложение об

---

<sup>58</sup> Материалы сайта Закон.ру. – <https://zakon.ru/discussion/2016/11/10/>.

<sup>59</sup> Валиев, Ш.З. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития. Ш.З. Валиев, И.Г. Гавриленко // Вестник Томского государственного университета. – 2011. – № 350. – С. 146 – 151.

<sup>60</sup> Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / В.Д. Рузанова. – М., 2010. – 168 с.

изменении условий данного соглашения, в т.ч. предложения об изменении размера возмещения.

3. Отказаться от заключения соглашения об изъятии, в т.ч. по причине несогласия с решением об изъятии у него земельного участка.

В судебной практике применяются и другие способы защиты.

Основной проблемой является обеспечение баланса частных и публичных интересов. Дисбаланс состоит в том, что собственники не следят за имуществом, точнее не осуществляют своевременный снос, капитальный ремонт или реконструкцию аварийного дома. Хотя, бремя содержания распространяет на них в силу закона. А органы местного самоуправления не принимают решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, на котором расположен указанный дом, поскольку в таком случае им предстоит компенсировать стоимость дома собственнику по рыночной стоимости.

Однако, норма части 10 статьи 32 Жилищного кодекса РФ сформулирована как императивная, и у муниципальных образований нет права выбора.

К гарантиям, направленным на защиту имущественных интересов и жилищных прав собственников жилых помещений в многоквартирном доме, относятся: выплата возмещения за жилое помещение в размере его рыночной стоимости, рыночная стоимость общего имущества многоквартирного дома с учетом его доли в праве общей собственности, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения либо предоставление другого жилого помещения за минусом его стоимости изымаемого жилого помещения, стоимость земельного участка.

Поскольку изъятие аварийного жилого помещения является правомерным действием, а возмещение убытков – это результат нарушения права, поэтому в строгом смысле слова употребление категории «убытки» было использовано законодателем некорректно.

Поэтому с учетом статьи 16.1 Гражданского кодекса РФ необходимо внести соответствующие изменения в статью 32 Жилищного кодекса РФ. Либо здесь может быть сделано другое умозаключение. Учитывая, что возмещение убытков является не только мерой ответственности, но и способом защиты гражданских прав (ст. 12 ГК РФ), следовательно, можно говорить о двойственной природе правовой конструкции «возмещение убытков».

Цель их применения, на наш взгляд, направлена на обеспечение реализации права на жилище в натуре. Так, суды, установив длительное бездействие местной администрации, выразившееся в непринятии мер, определенных частью 10 и 8 статьи 32 Жилищного кодекса РФ, правомерно удовлетворяют заявленные гражданами требования о понуждении изъятия земельного участка и жилого помещения у собственников аварийного многоквартирного дома, либо о предоставлении жилых помещений, поскольку проживание в аварийных многоквартирных домах не отвечает обеспечению безопасности жизни и здоровья граждан, влечет ущемление их прав и интересов.

Например, 28.02.2018 Мариинско-Посадский районный суд Чувашской Республики удовлетворил иск Востровой к администрации Мариинско-Посадского городского поселения о признании незаконным бездействия, выразившегося в непринятии решения о сроках отселения физических лиц из жилого дома, несоздании межведомственной комиссии в целях направления собственникам аварийного дома требования о его сносе в разумный срок за счет их собственных средств<sup>61</sup>.

Отсутствие у муниципальных образований достаточных денежных средств является одной из причин возникновения споров, связанных с увеличением в судебном порядке явно заниженной цены аварийного жилья. Так, Центральный районный суд г. Барнаула Алтайского края 20.03.2016 рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску гражданки Н. к администрации г. Барнаула, Комитету жилищно-коммунального хозяйства г. Барнаула об установлении выкупной цены жилого помещения, обязав уплатить выкупную цену, значительно превышающую предложенную администрацией<sup>62</sup>.

По мнению Верховного Суда РФ, признаётся обоснованной практика тех судов, которые при определении цены изымаемого жилого помещения учитывают в ее составе стоимость доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома, включая земельный участок<sup>63</sup>.

Возникающие разногласия из-за столкновения частных и публичных интересов могут быть разрешены также путем понуждения провести государственную регистрацию перехода права собственности, когда другая сторона договора мены (в частности, муниципальное образование) уклоняется.

Например, Жигулёвский городской суд Самарской области 26.02.2018 рассмотрел иск Ивановой к муниципальному образованию «городской округ Жигулёвск» о государственной регистрации перехода права собственности. На основании постановления администрации г.о. Жигулевск истцу предоставлено жилое помещение, равнозначное занимаемому ранее – квартира общей площадью 47,7 м<sup>2</sup>. Истица на переселение согласилась, между сторонами был подписан договор мены квартир.

Представитель ответчика заявила о том, что у администрации отсутствует возможность проведения государственной регистрации перехода права собственности в связи с тем, что на проведение оценки жилых помещений денежные средства в бюджете не предусмотрены. Суд требования истца о государственной регистрации перехода права собственности по договору мены удовлетворил<sup>64</sup>.

Таким образом, применение различных способов защиты способствует установлению стабильности жилищных отношений, восстановлению нарушенных вещных и жилищных прав и (или) понуждению к совершению установленных

---

<sup>61</sup> Дело № 2а-36/2018. – <https://sudrf.ru/>.

<sup>62</sup> Дело № 2-272/2016. – <https://sudrf.ru/>.

<sup>63</sup> О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14. – <https://sudrf.ru/>.

<sup>64</sup> Дело № 2-505/2018ю – <https://sudrf.ru/>.



законодателем действий со стороны органов местного самоуправления, что позволяет разрешать возникшие разногласия при столкновении частных и публичных интересов. Вместе с тем серьезные проблемы в применении законодательного приема, предусматривающего применение норм гражданского и земельного законодательства об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, к отношениям, связанным с признанием многоквартирного дома аварийным, как минимум на данный момент обусловлены экономикой муниципального образования, не имеющего реальной возможности широко использовать инструмент возмещения собственнику жилого помещения в МКД, признанном аварийным, предусмотренных законом выплат.

Как показывает анализ судебной практики по урегулированию споров, связанных с оспариванием решений общих собраний собственников недвижимости многоквартирных домов, наиболее популярными из них являются следующие.

1. Нарушения процедуры проведения общего собрания.
2. Выход за пределы компетенции.
3. Увеличение бремени содержания общего имущества.

На сегодняшний день сложилась правоприменительная практика по оспариванию решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

Также приобретают значимость обращения в Конституционный суд Российской Федерации о проверке конституционности нормативных актов в сфере регулирования деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. Например, о проверке конституционности абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Судебной практикой постоянно разрешаются сложные вопросы правоприменения, которые являются причиной неоднозначности толкования норм права в данной области общественных отношений.

В судебной практике применяются различные специальные способы защиты жилищных интересов и имущественных прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными. Например, если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, жилищные права собственника жилого помещения в таком доме обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ, т. е. путем выкупа изымаемого жилого помещения.

## **Выводы по разделу 2**

Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов. Для создания товарищества необходимо.

1. Создать инициативную группу.
2. Зарегистрировать товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома в установленном законом порядке.
3. Передать многоквартирный дом в управление товариществу собственников недвижимости многоквартирного дома.

Современное законодательство позволяет осуществлять все виды реорганизаций товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. В случае необходимости товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома может быть ликвидировано путем добровольной ликвидации, принудительной ликвидации или путем исключения недействующего юридического лица из единого государственного реестра юридических лиц.

Особенность полномочий товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома состоит в отсутствии права собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Главной функцией товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома является управление многоквартирным домом, которое носит ограниченный характер.

Анализ судебной практики показывает, что основными категориями дел являются следующие.

1. Нарушения процедуры проведения общего собрания.
2. Выход за пределы компетенции.
3. Увеличение бремени содержания общего имущества.
4. Обращения в Конституционный суд Российской Федерации о проверке конституционности нормативных актов в сфере товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.
5. Защита жилищных интересов и имущественных прав собственников жилых помещений МКД, признанных аварийными.

Судебной практикой постоянно разрешаются сложные вопросы правоприменения, которые являются причиной неоднозначности толкования норм права в данной области общественных отношений.

### 3 ПРОБЛЕМЫ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ИХ РЕШЕНИЕ

#### 3.1 Проблемные аспекты функционирования товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в свете современного законодательства Российской Федерации

Рассмотрим проблемные аспекты деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в условиях реформирования жилищно-коммунальной сферы.

1. Проблемы законодательства в сфере управления многоквартирными домами.

В современном законодательстве отсутствует категория «управление многоквартирным домом». Однако в статье 192 Жилищного кодекса РФ определена категория «деятельность по управлению многоквартирным домом», код которой понимается выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом».

Целью управления многоквартирным домом является «обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания граждан-собственников недвижимости многоквартирного дома, надлежащие содержание общего имущества многоквартирного дома (под которым мы понимаем бережное отношение и своевременное проведение ремонтных работ), а также решение вопросов пользования общим имуществом собственников недвижимости многоквартирного дома». Однако не стоит забывать и о реализации и защите интересов собственников недвижимости многоквартирных домов, которая как цель тоже имеет важное значение, и более того регламентирована в нормативных-правовых актах.

Нормативным актом, определяющим перечень критериев «надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома», является Постановление Госстроя Российской Федерации «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»<sup>65</sup>. Данный нормативный акт также закрепляет стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирным домом.

По мнению Д.Е. Чимрова<sup>66</sup>, способы управления многоквартирным домом закреплены в части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, и являются следующими.

1. Непосредственное управление многоквартирным домом.

---

<sup>65</sup> Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176). – <http://www.consultant.ru/>

<sup>66</sup> Чимров, Д.Е. Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами. / Д.Е. Чимров // Бюллетень науки и практики. – 2019. – Т. 5. – №8. – С. 144 – 148.

2. Управление многоквартирным домом через юридическое лицо – посредством создания товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

3. Управление многоквартирным домом через управляющую организацию.

Законодателем устанавливается только один способ управления многоквартирным домом, решение о котором принимается на общем собрании собственников.

Исходя из рассмотренного, предлагаем следующее определение управления многоквартирным домом: деятельность по реализации и защите интересов собственников недвижимого имущества многоквартирного дома, включающая в себя спектр экономических и юридических действий, способствующих обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания собственников недвижимости многоквартирного дома, выражающееся в надлежащем содержании и стремлении сохранности общего имущества в многоквартирном доме, решении вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме на общем собрании собственников, а также обеспечении предоставления коммунальных услуг собственникам недвижимости, проживающим в многоквартирном доме.

В Жилищном кодексе РФ регламентированы нормы, определяющие правовые отношения между управляющей организацией, товариществом собственников недвижимости многоквартирного дома и собственниками недвижимости многоквартирного дома<sup>67</sup>.

Правоотношения товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома делятся на два вида.

1. Отношения с членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

2. Отношения с собственниками помещений, не являющихся членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Мы полагаем, что эффективность управления многоквартирным домом не может зависеть только от экономических и юридических формальностей. В данном случае необходимо личностное взаимодействие председателя и с собственниками, а также – доверие собственников недвижимости председателю. Коммуникационные черты характера председателя также важны для управления многоквартирным домом, поскольку с их помощью он сможет убеждать собственников при принятии решений. Именно в неумении приходить к договоренностям и в неумении убеждать, и заключается одна из основных проблем председателя товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Так же немаловажной проблемой является отсутствие гарантий прав членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома на участие в

---

<sup>67</sup> Аюрова, А.А. «Юридические лица в российском гражданском праве: Монография. В 3 т. Виды юридических лиц в российском законодательстве»/ Аюрова А.А., Беляева О.А., Вильданова М.М – М.:ИНФРА-М, 2015. – 4 с.

управлении товариществом, получение информации о деятельности и осуществлении контроля.

Еще одной проблемой являются отношения между товариществом собственников недвижимости многоквартирного дома и собственниками недвижимости, которые не являются членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. Такие отношения носят, как правило, договорный характер. Заключение договора о содержании общего имущества является обязательным для товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Управление многоквартирным домом посредством управляющей компанией также имеет свои спорные стороны.

Такой способ управления может быть определен органом местного самоуправления путем проведения открытого конкурса по выбору управляющей компании, если в течение года не был выбран способ управления многоквартирным домом или в случае не принятия (или не исполнения) решения собственниками недвижимости многоквартирного дома о выборе способа управления многоквартирным домом.

Решение о смене управляющей компании или продлении ее деятельности принимается членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома на общем собрании собственников. Оно является обязательным для всех собственников в независимости от их участия в голосовании (но, при кворуме более 50 % голосов).

Так мы видим, что при выборе любого из способов управления многоквартирным домом будут присутствовать сложно решаемые вопросы. Ими могут быть задолженность по оплате за обслуживание, внесение денежных средств на капитальный и (или) текущий ремонт, иное.

Для решения рассмотренного блока проблем, мы предлагаем следующие решения.

Внести изменения в главу 14 Жилищного кодекса РФ, касающихся обеспечения реализации прав членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома на участие в общих собраниях, указать конкретные сроки проведения общего собрания и полномочия и компетенции при решении вопросов.

Внести изменения в главу 14 Жилищного кодекса РФ, касающиеся правоотношений между председателем товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома и собственниками, которые являются членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома и, которые не являются членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Внести изменения в главу 14 Жилищного кодекса РФ, касающиеся порядка проведения просветительской работы с гражданами в отношении деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, размещения информации о деятельности товарищества собственников недвижимости

многоквартирного дома, указании информационных и интернет-ресурсов для самообразования граждан.

2. Проблемы создания товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома и его правовое регулирование.

Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Учредительным документом товарищества собственников жилья является устав, который принимается на общем собрании, в порядке, установленном статьями 45–48 Жилищного кодекса РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок создания, деятельности и ликвидации товарищества собственников жилья изначально регулировался Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным Законом от 15.06.1996 № 72–ФЗ «О товариществах собственников жилья», однако последний с 01.03.2005 утратил силу. Непродолжительное время (с 18.04.2006 по 15.12.2007) деятельность создания товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома регулировал Федеральный закон от 12.01.1996 № 7–ФЗ «О некоммерческих организациях» (п. 3 ст. 1). В настоящее время порядок создания и управления товарищества собственников жилья регулирует Гражданский и Жилищный кодексы Российской Федерации.

Федеральным законом 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» в Гражданский кодекс РФ введена новая организационно-правовая форма юридического лица – товарищество собственников недвижимости, а товарищество собственников жилья стало видом товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Эти нововведения породили массу проблем как для органов государственной власти, так и для участников товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома.

Так, из писем Федеральной налоговой службы России от 30.12.2014 № СА–19–14/219, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 06.05.2015 № 13327-ОД/04 следует, что нормы Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ, касающиеся деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, вступили между собой в противоречие.

Было рекомендовано подчиненным структурам по вопросам создания и осуществления деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, прежде всего, руководствоваться Жилищным кодексом РФ. При этом указывалось на необходимость в обязательном порядке при

регистрации и (или) перерегистрации учредительных документов товариществ собственников жилья, включать в их наименование слова «товарищество собственников недвижимости», так как без выполнения указанного требования закона невозможно обеспечить полноценное регулирование деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в рамках действующего гражданского и жилищного законодательства<sup>68</sup>.

Действительно, в результате внесения Федеральным законом от 05.05.2014 № 99–ФЗ изменений в Гражданский кодекс РФ, ряд его положений вступили в противоречие с положениями раздела VI Жилищного кодекса РФ.

Так, в соответствии с пунктом 5 статьи 3 Федерального закона от 05.05.2014 № 99–ФЗ с 01.09.2017 (со дня вступления в силу) юридические лица могут создаваться только в организационно-правовых формах, которые предусмотрены для них главой 4 Гражданского кодекса РФ.

Это означает, юридические лица не могут создаваться в форме товариществ собственников жилья, поскольку их нет в перечне статьи 50 Гражданского кодекса РФ, а вместо них собственники помещений в многоквартирном доме вправе создавать только товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома.

Поскольку в соответствии со статьей 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников недвижимости», то учредительные документы и наименования юридических лиц, подлежат приведению в соответствие с Гражданским кодексом РФ при первом же изменении учредительных документов.

Таким образом, несмотря на первоначальное создание организации в организационно-правовой форме товарищества собственников жилья, вид организационно-правовой формы организации меняется на товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома. Это в свою очередь несет возникновение ряда негативных последствий.

Согласно пункту 4 статьи 3 Федерального закона от 05.2014 № 99–ФЗ, до приведения законодательства в соответствие с Гражданским кодексом РФ, нормативно-правовые акты могут применяться в той части, в которой они не противоречат Гражданскому кодексу РФ. Поскольку ряд положений раздела VI Жилищного кодекса РФ противоречит положениям статьи 123.12–123.14 Гражданского кодекса РФ, то эти положения к товариществу собственников жилья применяться не могут, а вместо них должны применяться соответствующие положения Гражданского кодекса РФ, а именно статья 290.

Однако при создании собственниками недвижимости многоквартирного дома товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома или при внесении в учредительные документы изменений, касающихся наименования

---

<sup>68</sup> Сойфер, Т.Ф. Экономическая деятельность некоммерческих организаций и ее гражданско-правовое обеспечение: дис...д-р юр. наук / Т.Ф. Сойфер. – Москва, 2015. – 12 с.

организации могут применяться только нормы, регулирующие деятельность товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Положения Жилищного кодекса РФ и других нормативных правовых актов, таких как.

1. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

2. Стандарты раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.

3. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и др.

К товариществу собственников недвижимости применяться не могут, т. к. в них упоминаются не товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома, а товарищество собственников жилья.

Товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома не смогут применить налоговые льготы, поскольку они установлены для товарищества собственников жилья, а не для товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома не смогут открывать специальные счета для размещения фонда капитального ремонта многоквартирного дома, т. к. в главе 16 Жилищного кодекса РФ, указаны владельцы специального счета, но товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома среди них нет.

В результате вышеизложенного, можно сделать вывод, что товарищество собственников жилья является на данный момент наиболее рациональной формой управления общим имуществом, ввиду возможности собственников самим решать, как и каким образом эксплуатировать свои многоквартирные дома.

Однако из-за существующего на данный момент комплекса правовых проблем, преимущества товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома практически сводятся к нулю. Вот уже на протяжении трех лет правовые коллизии усложняют и без того запутанные вопросы регулирования деятельности товарищества.

3. Проблемы правового регулирования управления общим имуществом собственников помещения многоквартирного дома.

Перечень вопросов, которые могут быть решены на общем собрании собственников товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома определяются в части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ<sup>69</sup>.

Приведем пример из практики, отражающий проблемы правового регулирования процесса управления общим имуществом собственников недвижимости многоквартирного дома. Частым требованием при обращении с

---

<sup>69</sup> Квартирный вопрос. – <https://rg.ru/2013/07/04/socio.htm>.



исковым заявлением собственников недвижимости многоквартирного дома является демонтаж дверей в подсобных помещениях.

Так в одном из домов города Благовещенска, расположенного по адресу улица Красноармейская, 82, – произошел спор между соседями по поводу «захвата» подсобного помещения, расположенного на межэтажной площадке<sup>70</sup>. Истец обосновал свои требования как незаконно занятые, не соответствующие правилам пожарной безопасности и противоречащие нормам жилищного законодательства. В связи с чем, просил суд демонтировать дверь кладовой, расположенной на межэтажной площадке<sup>71</sup>.

Ответчик в свою очередь сослался на проект, в соответствии с которым двери в подсобное помещение предусмотрены на данной межэтажной площадке.

В ходе процесса, суд пришел к выводу, что позиция истца не достаточно обоснована, поскольку «подсобные помещения, огражденные спорными дверями, не нарушают требований пожарной безопасности»<sup>72</sup>.

Истец, не согласившись с вынесенным судом первой инстанции решением, обратился в вышестоящую судебную инстанцию. И суд вышестоящей инстанции отменил решение, ссылаясь на то, что «установка спорных кладовых в помещениях мусорокамер привела к уменьшению общего имущества истца как собственника многоквартирного дома»<sup>73</sup>. Мы полагаем верным судебное решение, поскольку фактически так и получается, когда один из собственников занимает общее имущество, принадлежащее всем собственникам в равной степени.

Для упорядочения деятельности товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома и взаимодействия членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, мы полагаем необходимым руководствоваться не только нормами Жилищного кодекса РФ в сфере управления общим имуществом дома и принятия решений, но и составить методические рекомендации о порядке и сроках проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме, возможностях принятия решений, полного описания полномочий прав и обязанностей, как членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, так и его руководителей.

Методические рекомендации должны быть основаны на мониторинге судебной практики последних лет, а также быть принятыми Правительством Российской Федерации на федеральном уровне.

В настоящем одной из трудностей нам видится участие в общем собрании 2/3 членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома для кворума в принятии решения. Это обстоятельство определено в части 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ.

---

<sup>70</sup> В благовещенской девятиэтажке из-за кладовок началась соседская война. – <http://www.amur.info/news/2019/01/26/150504>.

<sup>71</sup> Там же.

<sup>72</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 20.07.2018 – <https://blag-gs-amr.sudrf.ru/modules>.

<sup>73</sup> Апелляционное определение от 15.03.2019. – <https://oblsud-amr.sudrf.ru/modules>.

Полагаем, что сегодня следует изменять этот механизм и прибегать к формированию инициативной группы многоквартирного дома, которая будет заинтересована в решении вопросов многоквартирного дома. Остальные же члены товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома могут написать заявление о том, что доверяют свои интересы сформированной инициативной группе и всегда могут принять участие в общем собрании собственников недвижимости многоквартирного дома или ознакомиться с принятыми решениями.

4. Проблема принятия решения собственниками помещений в связи с избранием другого способа управления многоквартирным домом.

Остается неурегулированным вопрос о судьбе товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, если собственники примут решение о другом способе управления многоквартирным домом<sup>74</sup>. Тогда товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома должно перестать осуществлять свою деятельность, а например, с управляющей компанией заключается договор управления многоквартирным домом.

Означает ли это, что товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома должно принять решение о ликвидации, если этот многоквартирный дом был единственным домом в управлении товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. В какой форме должна происходить ликвидация?

Таким образом, товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома может прекратить свою деятельность в случае, если оно перестало осуществлять управление многоквартирным домом по решению товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Если товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома не будет ликвидировано, хотя и перестанет осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, то на руководителя будет возложена обязанность по сдаче бухгалтерской, пенсионной и социальной отчетности в соответствующие государственные органы.

Если руководство товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома перестанет сдавать отчетность, то оно имеет риск получения штрафных санкций, а руководство – статус неблагонадежного руководителя.

Нами предлагается следующее внесение изменений в пункт 3.1. статьи 161 Жилищного кодекса РФ. «Изменение собственниками недвижимости многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом с товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома на управляющую организацию влечет за собой добровольную ликвидацию товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома по решению

---

<sup>74</sup> Курбанов, Р.А. Жилищное право: учебник / Р.А. Курбанов, Е.В. Богданов. – Москва: Проспект, 2016. – 173 с.

исполнительного органа товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома».

5. Проблема банкротства товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома.

Также актуальным является вопрос банкротства товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. Согласно части 1 статьи 65 Гражданского кодекса РФ юридическое лицо, за исключением казенного предприятия, учреждения, политической партии и религиозной организации, по решению суда может быть признано несостоятельным (банкротом); публично-правовая компания не может быть признана несостоятельной (банкротом).

Таким образом, товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома могут быть признаны несостоятельными (банкротами).

В соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома и управляющие организации распоряжаются общим имуществом собственников недвижимости многоквартирных домов, а также ими заключаются гражданско-правовые договоры с третьими лицами от лица и в интересах собственников недвижимости многоквартирного дома.

Общее имущество собственников жилых и нежилых помещений не принадлежит на праве собственности товариществу собственников недвижимости многоквартирного дома. Поэтому, указанное имущество не может быть включено в конкурсную массу при банкротстве<sup>75</sup>. Так как целью данных организаций является управление, а не приобретение имущества.

Существует и проблема возникновения задолженности у товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома перед третьими лицами. Причиной этому становится неисполнение собственниками недвижимости многоквартирного дома обязанностей по внесению платы за недвижимость, внесение взносов в товарищество, а также оплата услуг и работ.

Налицо ситуация, при которой товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома, не имея имущества, и имея целью только управление многоквартирным домом может стать банкротом по вине собственников недвижимости.

Однако не следует забывать о возможности взыскания задолженности с собственников недвижимости в судебном порядке. А также предъявление регрессных требований к собственникам-должникам в случае банкротства (несостоятельности) товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома или управляющей компании.

Именно по этой причине, нами предлагается дополнить часть 1 статьи 65 Гражданского кодекса РФ, нормой о том, что товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома не может быть признано несостоятельным

---

<sup>75</sup> Галаева, А.А. ТСЖ как актуальная форма вовлечения собственников помещений в управление многоквартирным домом. / А.А. Галаева // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2017. – № 3. – С. 87–92.

(банкротом), в силу отсутствия за ним имущества и цели только управления, а не извлечения прибыли.

В настоящем имеется пробел, который создает условия для злоупотребления правом исполнительными органами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, а также собственниками. Поскольку, если действующее товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома будет признано банкротом, то по решению собственников недвижимости многоквартирного дома на общем собрании может быть принято решение о создании нового товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. Как мы понимаем, это не является правомерной формой поведения.

Таким образом, в настоящее время товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома выступают как прикладная категория к понятию товарищество собственников жилья. Поэтому, существует множество коллизий в законодательстве и отсутствие полного объема норм, способного регулировать весь спектр деятельности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Приходится проводить аналогию товарищества собственников жилья и товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, предполагая и допуская, что это одно и то же, либо как минимум родственные категории.

### **3.2 Основные направления совершенствования законодательства, регулирующего вопросы эффективности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома**

В данном параграфе предлагается рассмотреть некоторые направления совершенствования законодательства в сфере товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома и управления многоквартирным домом.

Научные подходы в изучении пробелов законодательства в сфере управления общим имуществом имеют широкий спектр.

Ключевыми направлениями исследований деятельности товариществ собственников недвижимости в научном мире стали следующие.

1. Анализ правоотношений собственности на общее имущество в многоквартирном доме (У.Б. Филатова<sup>76</sup>, С.П. Певницкий<sup>77</sup>).

2. Способы управления многоквартирным домом (А.В. Попов<sup>78</sup>, О.Е. Жульева<sup>79</sup>).

---

<sup>76</sup> Филатова, У.Б. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: дис....канд. юрид. наук / У.Б. Филатова. – Иркутск, 2006.

<sup>77</sup> Певницкий, С.Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореферат дис....канд. юрид. наук. / С.Г. Певницкий. – М., 2006.

<sup>78</sup> Попов, А.В. Товарищество собственников жилья как юридическая форма, опосредующая правомочия собственников помещений в многоквартирном доме: автореферат дис....канд. юрид. наук / А.В. Попов. – Волгоград, 2006.

<sup>79</sup> Жульева, О.Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации: автореферат дис....канд. юрид. наук / О.Е. Жульева. – Волгоград, 2007.

3. Правовое регулирование видов деятельности по управлению многоквартирными домами (Н.М. Мантул<sup>80</sup>).

4. Категории правомочий собственников общего имущества в многоквартирном доме (С.А. Кудина<sup>81</sup>, Е.Б. Воронцова<sup>82</sup>).

5. Особенности договоров управления многоквартирным домом (Л.А. Юрьева<sup>83</sup>).

6. Сущность правового режима и правовой природы управления общим имуществом (Р.З. Ибатулина<sup>84</sup>, И.В. Маркова<sup>85</sup>).

7. Особенности правового регулирования отношений по управлению многоквартирными домами (О.И. Власова<sup>86</sup>, В.К. Михайлов<sup>87</sup>).

Для успешного совершенствования законодательства и повышения эффективности правоотношений в сфере взаимодействия товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома и собственников недвижимости многоквартирного дома, необходимо провести мониторинг и систематизацию норм в сфере публично-правового или частноправового регулирования.

Нами предлагается применение теоретического подхода и разделение правоотношений на три группы.

1. Правоотношения по управлению жилищным фондом, как форма проявления публичного интереса и часть жилищной политики.

2. Правоотношения по управлению многоквартирным домом, как сочетание частного и публичного интереса.

3. Правоотношения по управлению общим имуществом собственников недвижимости многоквартирного дома, как проявление частного интереса.

Сочетание публично-правовых и частноправовых начал объективируется в договоре управления многоквартирным домом, который причисляется к группе потребительских договоров.

Публичность правового регулирования состоит в обязанности товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома раскрывать информацию о своей деятельности, предоставлять сведения о планировании на будущий год, что дает право органам местного самоуправления на основании обращения

---

<sup>80</sup> Мантул, Н.М. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома: автореферат. дис....канд. юрид. наук / Н.М. Мантул. – Краснодар, 2009.

<sup>81</sup> Кудина, С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / С.А. Кудина – Волгоград, 2010.

<sup>82</sup> Воронцова, Е.Б. Гражданские правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме: автореферат дис....канд. юрид. наук / Е.Б. Воронцова. – М., 2011.

<sup>83</sup> Юрьева, Л.А. Договор управления многоквартирным домом: автореф. дис....канд. юрид. наук / Л.А. Юрьева. – Кемерово, 2010.

<sup>84</sup> Ибатулина, Р.З. Гражданско-правовой режим управления общим имуществом в многоквартирном доме: автореферат дис....канд. юрид. наук / Р.З. Ибатулина. – Казань, 2007.

<sup>85</sup> Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: автореферат дис....канд. юрид. наук / И.В. Маркова. – Краснодар, 2009.

<sup>86</sup> Власова, О.И. Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома: автореферат дис....канд. юрид. наук / О.И. Власова. – М., 2008.

<sup>87</sup> Михайлов, В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: автореферат. дис. ...канд. юрид. наук / В.К. Михайлов. – М., 2008.

собственников помещений проводить проверки деятельности товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома.

Вопросы правового регулирования в отношении объекта жилищного законодательства – многоквартирного дома – должны быть рассмотрены с трех сторон.

1. С позиции гражданского законодательства многоквартирный дом представляет собой здание жилого назначения, и выступает объектом гражданских прав.

2. С позиции жилищного законодательства многоквартирный дом представляет собой общее имущество собственников недвижимости многоквартирного дома. Кроме того, многоквартирный дом является объектом управления и энергосбережения.

3. С позиции объекта, смежного с жилищными правами, многоквартирный дом представляет собой объект технического учета и элемент градостроительной инфраструктуры.

Управление многоквартирным домом зависит также и от уровня обеспечения органами местного самоуправления развития территорий, на которых расположен многоквартирный дом, а также соблюдения градостроительного и земельного законодательства.

Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» определяет многоквартирный дом как «совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством»<sup>88</sup>.

Управление многоквартирным домом оказывает существенное влияние на содержание права собственности членов товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. Следует ответить, что право собственности на недвижимость в многоквартирном доме является не только благом, но и бременем.

Сущность управления многоквартирным домом состоит в оказании собственникам недвижимости многоквартирного дома коммунальных, организационных, иных услуг и выполнении ремонтных работ, с целью обеспечения интересов собственников недвижимости многоквартирного дома, а также достижения цели в виде обеспечения благоприятных и безопасных условий

---

<sup>88</sup> Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 29.11.2019) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». – <http://www.consultant.ru/cons>.

пребывания, содержание общего имущества в соответствии с требованиями и пожеланиями собственников недвижимости многоквартирного дома.

Содержание права собственности на жилые помещения имеет некоторые отличительные особенности, которые заключаются еще и в приобретении права собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Право собственности на общее имущество характеризуется особенностями объекта, в отношении которого определяется право собственности.

Данный объект имеет свою специфику, которая проявляется в отношениях между сособственниками, заключающийся в реализации принципа принятия решения большинством.

Также отличительной особенностью является отсутствие зависимости размера доли в общем имуществе на реализацию права собственности общим имуществом собственников недвижимости многоквартирного дома. Учитываются только расходы на капитальный ремонт.

При управлении товариществом собственников недвижимости многоквартирного дома для деятельности общего собрания собственников недвижимости следует создавать некоторые ограничения. Например, могут быть ограничены следующие вопросы.

1. Перевыбор способа управления многоквартирным домом.

2. Ликвидация товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.

Указанные два вопроса являются взаимосвязанными и были нами подробно рассмотрены в предыдущей главе. Их сущность состоит в том, что если происходит перевыбор способа управления не в пользу действующего товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, то что ему остается делать.

Проблема урегулированности конфликтов интересов между членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома и собственниками недвижимости, которые не являются членами товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома, следует решать с помощью локального нормативного акта, который и определит порядок взаимодействия членом и не членом товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома в определенном товариществе собственников недвижимости многоквартирного дома.

Следует учитывать, что управление многоквартирными домами является сложной системой, состоящей из нескольких уровней, на каждом из которых закреплены некоторые обязанности.

1. Уровень 1 включает в себя деятельность собственников недвижимости многоквартирного дома.

2. Уровень 2 состоит из деятельности товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома, а также третьих лиц, оказывающих услуги и осуществляющих работы по договорам управления многоквартирным домом с собственниками недвижимости многоквартирного дома, которые ответственны за

те или иные направления функционирования многоквартирного дома (например, обслуживание внутридомовых инженерных систем, контроль деятельности ресурсоснабжающих организаций иное).

3. Уровень 3 включает в себя деятельность публичных образований, в числе которых Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Кроме того, имеет место взаимообусловленная связь деятельности по управлению многоквартирными домами и многоуровневой деятельности по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирных домов.

На основе анализа положений Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» можно сделать вывод о том, что от качественного исполнения обязанностей по управлению многоквартирными домами и обязанностей по энергосбережению на всех уровнях будет зависеть и энергоэффективность жилищно-коммунального комплекса, составными единицами которого являются многоквартирные дома.

2. Решить проблему правового регулирования товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома как юридического субъекта возможно путем внесения изменений в законодательство, а именно, возвращения такой организационно-правовой формы как товарищества собственников жилья, выделения его из состава товариществ собственников недвижимости в отдельную организационно-правовую форму некоммерческих корпоративных юридических лиц. Это могло бы оперативно устранить серьезные коллизии в деятельности товарищества собственников жилья. К тому же, предложенный способ устранения пробелов и противоречий в законе рационален и не требует от государства и других лиц каких-либо материальных затрат<sup>89</sup>.

С целью преодоления несогласованности действующего законодательства, касающегося деятельности товарищества собственников жилья, депутаты Государственной Думы Российской Федерации Г.П. Хованская, А.Н. Абалаков, С.М. Катасонов, А.В. Руденко подготовили законопроект о внесении необходимых изменений в Федеральные законы. После рассмотрения Государственной Думой в первом чтении 20.02.2016, законопроект был возвращен субъекту законодательной инициативы на доработку.

3. Не маловажной проблемой является подключение провайдеров к многоквартирным домам. Поскольку не все провайдеры имеют желаемую скорость интернета, и в тоже время не все провайдеры могут иметь доступ многоквартирному дому.

Так, с 2014 года Минкомсвязи России начал разрабатывать и вносить законопроекты, которые делают более простым доступ провайдеров к большому количеству многоквартирных домов. Однако в настоящем эти попытки не увенчались успехом.

---

<sup>89</sup> Шахова, Е.С. Необходимо ли совершенствование управления товариществом собственников жилья? / Е.С. Шахова // Вопросы управления. – 2015. – № 2. – 7 с.



В январе 2018 года Минстрой России подготовил проект правил доступа операторов связи в многоквартирные жилые дома. Основное содержание предложенных инициатив заключается в передаче прав на допуск операторов связи для размещения своего оборудования, используя общее домовое имущество.

Мы полагаем, что данная инициатива должна вступить в силу на федеральном уровне. Решение о подключении многоквартирного дома должно приниматься оператором связи. То есть у одного многоквартирного дома должно быть много различных операторов, исходя из возможности каждого оператора предоставить зону покрытия. А далее уже собственник недвижимости многоквартирного дома будет сам для себя принимать решение о выборе оператора.

Для высокой эффективности управления многоквартирными домами следует осуществлять качественный мониторинг нормативно-правовых актов на предмет их коллизионности. Необходимо сделать порядок голосования собственников недвижимости более простым и, занимающим как можно меньше времени. Например, онлайн голосование из личного кабинета собственника недвижимости.

### **Выводы по разделу 3**

Несмотря на значительное количество исследований в жилищной сфере как таковой, недостаточно научных трудов, касательно товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома. Результатом такого пробела являются коллизии современного законодательства и противоречивость судебных решений.

Нами отмечено, что категория «товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома» выступают как прикладная категория к понятию товарищество собственников жилья. Этот факт приводит к необходимости искать аналогию с категорией «товарищество собственников жилья», постоянно сравнивать два объекта, допуская наличие их общих черт, что мешает качественно регулировать весь спектр отношений между субъектами в данной подотрасли. Поскольку товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома имеет свои особенности, разрешение которых остается на усмотрение субъектов правоотношений или суда, что недопустимо.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В Конституции Российской Федерации указаны права каждого гражданина иметь имущество в собственности. Так же владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом. В Жилищном кодексе Российской Федерации указано, что собственники жилых и нежилых помещений могут осуществлять управление многоквартирным домом при минимальном участии органов власти.

Жилищно-коммунальное хозяйство – одна из наиболее проблемных отраслей российской экономики. Для более эффективного управления данной отраслью государством и обществом были разработаны и приняты программы, в которых предусматривалась необходимость проведения конкретных мер по ее организации. Одной из мер явилось создание такой организационно–правовой формой юридического лица, как товарищество собственников жилья.

Управление общим имуществом в многоквартирном доме – это сравнительно новый для современного законодательства вид управления. Именно по этой причине он вызывает столько вопросов, в силу неясности законодательства. Однако органы судебной системы, при вынесении решений, проясняют ситуацию и в будущем это приводит к изменению законодательных норм в пользу их большей ясности и точности толкования.

Проведя исторический анализ развития понятий «товарищество собственников жилья» и «товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома» мы увидели, что существует достаточно много проблем, которые не решены до настоящего времени, как в отношении товарищества собственников жилья, так и товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. Примерами таких норм могут стать коллизии жилищного и гражданского законодательства.

Кроме того, важное значение приобретает отношение собственников к товариществу собственников недвижимости, выражающееся в неполном понимании, а иногда и в заблуждении сущности функционирования товарищества собственников недвижимости как субъекта права и юридического лица, благоприятствующего, защищающего и реализующего интересы собственников.

Налицо необходимость просветительской деятельности населения, при помощи административных органов управления в сфере управления многоквартирными домами и жилищно-коммунальным хозяйством, необходимость утверждения механизмов, способных организовать добросовестное и квалифицированное управление жилищной недвижимостью, обеспечения ее комплексом качественных коммунальных услуг, а также грамотного и квалифицированного контроля за деятельностью в этой сфере.

Товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов. Для создания товарищества необходимо:

1. Создать инициативную группу.

2. Зарегистрировать товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома в установленном законом порядке.

3. Передать многоквартирный дом в управление товариществу собственников недвижимости многоквартирного дома.

Современное законодательство позволяет осуществлять все виды реорганизаций товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома. В случае необходимости товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома может быть ликвидировано путем добровольной ликвидации, принудительной ликвидации или путем исключения недействующего юридического лица из единого государственного реестра юридических лиц.

Особенность полномочий товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома состоит в отсутствии права собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Главной функцией товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома является управление многоквартирным домом, которое носит ограниченный характер.

Анализ судебной практики показывает, что основными категориями дел являются следующие.

1. Нарушения процедуры проведения общего собрания.
2. Выход за пределы компетенции.
3. Увеличение бремени содержания общего имущества.
4. Обращения в Конституционный суд Российской Федерации о проверке конституционности нормативных актов в сфере товарищества собственников недвижимости многоквартирного дома.
5. Защита жилищных интересов и имущественных прав собственников жилых помещений МКД, признанных аварийными.

Судебной практикой постоянно разрешаются сложные вопросы правоприменения, которые являются причиной неоднозначности толкования норм права в данной области общественных отношений.

Несмотря на значительное количество исследований в жилищной сфере как таковой, недостаточно научных трудов, касательно товариществ собственников недвижимости многоквартирного дома. Результатом такого пробела являются коллизии современного законодательства и противоречивость судебных решений.

Нами отмечено, что категория «товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома» выступают как прикладная категория к понятию товарищество собственников жилья. Этот факт приводит к необходимости искать аналогию с категорией «товарищество собственников жилья», постоянно сравнивать два объекта, допуская наличие их общих черт, что мешает качественно регулировать весь спектр отношений между субъектами в данной подотрасли. Поскольку товарищество собственников недвижимости многоквартирного дома имеет свои особенности, разрешение которых остается на усмотрение субъектов правоотношений или суда, что недопустимо.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51–ФЗ (ред. от 01.10.2019). – <http://www.consultant.ru/cons>.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188–ФЗ (ред. от 26.07.2019). – <http://www.consultant.ru/cons>.
3. Федеральный закон от 15.06.1996 № 72–ФЗ (ред. от 21.03.2002) «О товариществах собственников жилья». Утратил силу с 01.03.2005 в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 189–ФЗ. – <http://www.consultant.ru/>.
4. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185–ФЗ (ред. от 28.11.2018) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.12.2018). – <http://www.consultant.ru/>.
5. Указ Президента РФ от 23.12.1993 № 2275 «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме». Утратил силу в связи с изданием Указа Президента РФ от 19.10.1996 № 1472. – <http://www.consultant.ru/>.
6. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176). – <http://www.consultant.ru/>.
7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 13.07.2019) «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»). – <http://www.consultant.ru/>.
8. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 15.12.2018) «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». – <http://www.consultant.ru/>.
9. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 13.09.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2019). – <http://www.consultant.ru/>.
10. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 21.08.2019) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». – <http://www.consultant.ru/>.

11. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 29.11.2019) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом». – <http://www.consultant.ru/>.
12. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14. – [https:// sudrf.ru/](https://sudrf.ru/).
13. Афанасьева, А. Проблемы собственности в товариществе собственников жилья и пути их решения. / А. Афанасьева. // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2011. – № 3. – С. 205–210.
14. Аюрова, А.А. «Юридические лица в российском гражданском праве: Монография. В 3 т. Виды юридических лиц в российском законодательстве»/ Аюрова А.А., Беляева О.А., Вильданова М.М – М.:ИНФРА-М, 2015. – 4 с.
15. Борисова, Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России. / Е.И. Борисова. –2013. – 26 с.
16. Братусь, С.Н. Юридические лица в советском гражданском праве / С.Н. Братусь. – М., 1947. –45 с.
17. Бычков, А. Несогласное меньшинство. / А. Бычков // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 45.
18. Валиев, Ш.З. Анализ проблем развития ТСЖ и стимулирование их создания./ Ш.З. Валиев, И.Г. Гавриленко и М.А. Суренян // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. – 2014. – № 1 (7). – С. 84–89.
19. Валиев, Ш.З. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития/ Ш.З. Валиев, И.Г. Гавриленко // Вестник Томского государственного университета. – 2011. – № 350. – С. 146–151.
20. Власова, О.И. Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / О.И. Власова. – М., 2008.
21. Воронцова, Е.Б. Гражданские правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме: автореферат дис.... канд. юрид. наук / Е.Б. Воронцова. – М., 2011.
22. Галаева, А.А. ТСЖ как актуальная форма вовлечения собственников помещений в управление многоквартирным домом. / А.А. Галаева // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2017. – № 3. – С. 87–92.
23. Гарипов, Р.Ф. Деликтоспособность юридических лиц. / Р.Ф. Гарипов // Право: теория и практика. – 2009. –№ 9 (122). – С. 17–22.
24. Гордеев, Д.П. Пути совершенствования регулирования созыва и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. / Д.П. Гордеев. // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 3. – С. 31–35.

25. Ефимов, А.Ф. Некоторые вопросы рассмотрения судами споров в отношении общего имущества либо объектов общего пользования членов добровольного объединения собственников недвижимого имущества. / А.Ф. Ефимов, М.Н. Николаев. // Комментарий судебной практики / К.Б. Ярошенко. / – М.: ИЗСП, КОНТРАКТ. – 2018. – Вып. 23. – С. 15–30.
26. Жульева, О.Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации: автореферат дис.... канд. юрид. наук / О.Е. Жульева. – Волгоград, 2007.
27. Ибатулина, Р.З. Гражданско-правовой режим управления общим имуществом в многоквартирном доме: автореферат дис.... канд. юрид. наук Р.З. Ибатулина. – Казань, 2007.
28. Илюшина, М.Н. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: актуальные изменения правового регулирования. М.Н. Илюшина // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 6. – С. 28–31.
29. Кириченко, О.В. К вопросу о сущности товарищества собственников недвижимости / О.В. Кириченко, Е.В. Накушнова, Л.П. Кириченко // Российская юстиция. – 2015. – № 4. – 66 с.
30. Крюкова, Е.С. Товарищества собственников жилья. / Е.С. Крюкова // Цивилист. – 2012. – № 2. – 59 с.
31. Кудина, С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: автореферат дис.... канд. юрид. наук / С.А. Кудина – Волгоград, 2010.
32. Курбанов, Р.А. Жилищное право: учебник / Р.А. Курбанов, Е.В. Богданов. – М: Проспект, 2016. – 173 с.
33. Мантул, Н.М. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома: автореферат. дис.... канд. юрид. наук / Н.М. Мантул. – Краснодар, 2009.
34. Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: автореферат. дис.... канд. юрид. наук / И.В. Маркова. – Краснодар, 2009.
35. Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / В.Д. Рузанова. – М., 2010. – 168 с.
36. Маркова, И.В. Товарищество собственников жилья (ТСЖ) как способ управления многоквартирным домом: учебное пособие / И.В. Маркова. – М.: «Деловой двор», 2017. – 152 с.
37. Мартышкин, С.В. Понятие и признаки реорганизации юридического лица: автореферат дис....канд. юрид. наук. / С.В. Мартышкин. – Волгоград, 2000. – 27 с.
38. Миронов, Б.Н. Русский город в 1740-1860-е годы: демографическое, социальное и экономическое развитие / Б.Н. Миронов. – АН СССР, Ин. – т истории СССР, Ленинградское отделение – Ленинград.: Наука, 1990. – 123 с.

39. Михайлов, В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: автореферат дис....канд. юрид. наук / В.К. Михайлов. – М., 2008.
40. Морохов, Д.А. Актуальные вопросы формирования и деятельности товариществ собственников жилья. Научно-практический информационный бюллетень. / Д.А. Морохов, В.П. Демидов, А.Ю. Морохова // СПб, 2015. – 328 с.
41. Мухажина, Л.Ш. Правовой механизм развития товарищества собственников жилья. / Л.Ш. Мухажин // Власть Закона. – 2011. – № 1 (5). – С. 126–134.
42. Нардова, В.А. Правительство и проблема городского самоуправления в России середины XIX века. / В.А. Нардова. – Изд-во «Лики России», СПб., 1996. – 245 с.
43. Новиков, В.В. Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы. / В.В. Новиков, С.В. Разворотнева, О.Е. Фролова – М.: Редакция «Российской газеты», 2016. – 176 с.
44. Певницкий, С.Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореферат дис....канд. юрид. наук. / С.Г. Певницкий. – М., 2006.
45. Перепелкина, Н.В. Товарищество собственников жилья: создание и деятельность. / Н.В. Перепелкина // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2012. – № 7.
46. Платонов, С.Ф. Полный курс лекций по русской истории. / С.Ф. Платонов. – СПб., Литера, 1999. – 89 с.
47. Поваров, Ю.С. Председатель правления как орган управления товарищества собственников жилья. / Ю.С. Поваров. // Семейное и жилищное право. – 2017. – № 3. – С. 30–32.
48. Попов, А.В. Товарищество собственников жилья как юридическая форма, опосредующая правомочия собственников помещений в многоквартирном доме: автореферат дис.... канд. юрид. наук / А.В. Попов. – Волгоград, 2006.
49. Свердлык, Г.А. Товарищество собственников жилья. / Г.А. Свердлык // Жилищное право. — 2008. — № 7.
50. Свит, Ю.П. Товарищество собственников недвижимости: проблемы правового статуса / Ю.П. Свит // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2015. – № 7. – С. 50 – 54.
51. Сойфер, Т.Ф. Экономическая деятельность некоммерческих организаций и ее гражданско-правовое обеспечение: дис....д-р юр. наук / Т.Ф. Сойфер. – Москва, 2015. – 12 с.
52. Султанов, Р. Некоторые спорные вопросы управления загородной недвижимостью: проблемы создания ТСЖ и их последствия. Султанов Р. // Жилищное право. – 2017. – № 3. – С. 55–65.
53. Суханов, Е.А. Комментарий к статьям 65.1–65.3 ГК РФ. / Е.А. Суханов. // Вестник гражданского права. – 2014. – № 3. – С. 107–130.

54. Филатова, У.Б. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: дис....канд. юрид. наук / У.Б. Филатова. – Иркутск, 2006.
55. Фомина, Ю.А. Эффективное управление жильем на основе товариществ собственников жилья. / Ю.А. Фомина, Э.В. Фомин // В сборнике: Теория и практика социального государства в Российской Федерации: научно-производственный потенциал и социальные технологии материалы II Всероссийской научно-практической конференции редактор: В.Д. Авилов [и другие]. – 2012. – С. 135–142.
56. Цахоев, А.Н. Об определении понятия «Управление многоквартирными домами». / А.Н. Цахоев // Бизнес в законе. – 2012. – № 2. – С. 19-21.
57. Цопа, Н.В. Управление организационным развитием инвестиционно-строительного комплекса / Н.В. Цопа, А.В. Храмова // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2015. – № 2 (56). – С. 56–60.
58. Чимров, Д.Е. Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами. / Д.Е. Чимров // Бюллетень науки и практики. – 2019. – Т. 5. – №8. – С. 144–148.
59. Шахова, Е.С. Необходимо ли совершенствование управления товариществом собственников жилья? / Е.С. Шахова // Вопросы управления. – 2015. – № 2. – С. 7.
60. Юрьева, Л.А. Договор управления многоквартирным домом: автореферат дис.... канд. юрид. наук / Л.А. Юрьева. – Кемерово, 2010.
61. Юрьева, Л.А. О некоторых проблемах правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами управляющими организациями. / Л.А. Юрьева // Формирование и развитие предпринимательских компетенций молодёжи Всероссийская научно-практическая конференция. – 2016. – С. 267–271.
62. Апелляционное определение Московского городского суда от 14.08.2017 по делу № 33-31916/2017. – <http://www.consultant.ru/>.
63. Апелляционное определение Московского городского суда от 22.06.2017 по делу № 33-22860/2017. – <http://www.consultant.ru/>.
64. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 24.05.2016 по делу № 33-4977/2016. – <http://www.consultant.ru/>.
65. Апелляционное определение от 15.03.2019. – <https://oblsud-amr.sudrf.ru/modules>.
66. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 10.01.2017 по делу № 33-122/2017. – <http://www.consultant.ru/>.
67. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 31.05.2017 по делу № 33-8833/2017. – <http://www.consultant.ru/>.
68. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 28.07.2017 по делу № 33-5808/2017. – <http://www.consultant.ru/>.
69. Дело № 2-272/2016. – <https://sudrf.ru/>.



70. Дело № 2-505/2018ю – <https://sudrf.ru/>.
71. Дело № 2а-36/2018. – <https://sudrf.ru/>.
72. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 20.07.2018 – <https://blag-gs-amr.sudrf.ru/modules>.
73. Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развития товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов.– <http://tsg-rf.ru/library/509>
74. В благовещенской девятиэтажке из-за кладовок началась соседская война. – <http://www.amur.info/news/2019/01/26/150504>.
75. Квартирный вопрос. – <https://rg.ru/2013/07/04/socio.htm>.
76. Материалы сайта Закон.ру. – <https://zakon.ru/discussion/2016/11/10/>.
77. Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации. – <http://www.ksrf.ru/ru/News/>.
78. Практика реформы жилищно-коммунального комплекса. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2004.
79. РБК – ведущий российский медиахолдинг. – <http://www.rbc.ru/> (дата обращения: 15.11.2019).
80. Статистика ТСЖ. – <https://vawilon.ru/statistika-tszh/>.
81. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – <http://www.gks.ru/>.