

## Литература

1. Строчкин В.А. Недоступное правосудие. – URL: [http://advokpalata-21.ru/nedostupnoe\\_pravosudie](http://advokpalata-21.ru/nedostupnoe_pravosudie) (дата обращения: 28.07.2014).
2. Юридическая социальная сеть. Вопрос № 1441955 от 1 нояб. 2011 г. из раздела «Потребительское право». – URL: <http://www.9111.ru/questions/q1441955-zashchita-prav-potrebiteley.html#statistics-head> (дата обращения: 28.07.11).
3. Юридическая социальная сеть. Вопрос № 2821729 от 28 окт. 2013 г. из раздела «Прочее». – URL: <http://www.9111.ru/questions/q2821729-osago.html#statistics-head> (дата обращения: 28.07.11).
4. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 3 февр. 2010 г. № Ф09-10574/09-С2. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 14 февр. 2011 г. по делу № А06-1554/07. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 02 февр. 2010 г. № Ф09-9263/08-С2. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Постановление Европейского суда по правам человека от 10 марта 2009 г. Дело «Быков против Российской Федерации» (жалоба № 4378/02). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Витрук Н.В. Общая теория юридической ответственности. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Норма, 2009. – 259 с.
9. Определение Высшего арбитражного суда РФ от 25 апр. 2012 г. № ВАС-2545/12 по делу № А40-45687/11-91-196. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».



УДК 347.191.11

Р.М. Халиков

### ВОПРОСЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КАК ФОРМЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ КООПЕРАЦИИ

*В этой статье автор проанализировал подходы к имущественной основе деятельности товарищества собственников жилья и сравнил их с другими формами потребительской кооперации. В центре внимания автора – проблема восприятия полномочий ТСЖ как собственника, которые индивидуализируют его правовой статус.*

**Ключевые слова:** товарищество собственников жилья, юридическое лицо, организационно-правовая форма, управление общим имуществом, договор.

R.M. Khalikov

### THE ISSUES OF THE PROPERTY RIGHTS IN CONDOMINIUMS AS CONSUMER COOPERATION FORMS

*The author of the article analyzed the approaches to the property basis of condominium activity and compared them with other forms of consumer cooperation. The author focuses on the problem of the condominium authority perception as the owner that individualizes its legal status.*

**Key words:** condominium, legal entity; organizational and legal form, management of common property, contract.

**Введение.** Любая форма потребительской кооперации зависит от собственной имущественной базы, поскольку связана с непосредственным удовлетворением материальных потребностей граждан [14, с. 8, 11]. Подобная деятельность зачастую требует существенных финансовых затрат и зависит от многих рыночных условий, в которых реализуются услуги, необходимые для современных владельцев жилых помещений [6, с. 263]. Поэтому очевидным становится статус подобных объединений в хозяйственной деятельности – они должны иметь определённый имущественный баланс, возможность распоряжаться им в режиме, ограниченном уч-

редительными целями, а также обладать правом на получение и распределение в соответствии со своей специальной правоспособностью доходов, призванных обеспечить потребности участников [7, с. 85].

**Цель исследования.** Определение и обоснование ограниченных полномочий ТСЖ как субъекта права собственности.

**Задачи исследования:** раскрыть правовой режим общего имущества в составе имущественной основы деятельности ТСЖ.

**Методы.** Методологическая основа рассмотрения проблем права собственности потребительской кооперации базируется на методах системного, структурно-функционального и институционального анализа. В статье собственность рассмотрена как сложное и неоднозначное социально-юридическое явление, тесно связанное с экономическим пространством и правовой сферой общественной жизни.

**Результаты исследования.** ТСЖ не может иметь права собственности на общее имущество в многоквартирном доме в силу ограниченности своих полномочий. Главной функцией ТСЖ является управление многоквартирным домом, включая управление объектами общего пользования. Сама по себе категория «управление» применительно к материальным ресурсам предполагает у управляющего субъекта достаточно широкие правомочия, внешне напоминающие правомочия собственника, но, несмотря на их тождественность, они всегда реализуются в пользу интересов собственников жилых помещений, т.е. носят ограниченный характер. Это предопределяет специальную правоспособность ТСЖ. Создавая товарищество, собственники жилых помещений поручают ему функцию по реализации своих прав, но не передают все свои права на общее имущество в многоквартирном доме.

ТСЖ, являясь юридическим лицом, для реализации своей основной цели также обладает имущественным балансом, однако в отличие от других видов кооперативов его материальный статус законодательно определён не вполне однозначно. В силу общей гражданско-правовой формулы, на которой основано современное представление о юридических лицах любого типа, организация всегда должна иметь определённую материальную основу, обособленную от имущества его учредителей [4, с. 6, 29, 45]. Этот качественный признак предопределяет правомочия юридического лица в отношении своего имущества, которые могут выражаться в виде собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. При этом общим правилом остаётся собственность организации на принадлежащее ей имущество [17, с. 53; 18, с. 135].

Однако при установлении правовой принадлежности общего имущества в многоквартирном доме или в рамках иных домовладений интересы юридического лица, очерченные гражданским законодательством, противостоят положениям жилищного законодательства. В частности, ст. 36 ЖК РФ устанавливает, что ряд объектов общего назначения в многоквартирном доме принадлежит собственникам его помещений. При этом не оговариваются особенности правового режима такого имущества при образовании в рамках многоквартирного дома товарищества, вследствие чего можно предположить, что указанное имущество остаётся в общей долевой собственности жильцов. Данной позиции придерживаются и большинство учёных [5, с. 14; 9, с. 70].

Вместе с тем встречаются и противоположные мнения, что при образовании ТСЖ указанная общая собственность жильцов становится собственностью товарищества [26, с. 6]. По мысли Л.Б. Шейнина, данный тезис обосновывается прежде всего целевым назначением ТСЖ, которое концентрирует всю свою деятельность исключительно на управлении общим имуществом в многоквартирном доме, что автоматически влечёт право пользования и распоряжения им [Там же]. В подтверждение указанного вывода также отмечается, что собственность на общее имущество в доме даже до создания товарищества является совместной, а не долевой, как это устанавливает закон, поскольку невозможно представить наличие доли каждого собственника жилья в таких конструктивных элементах дома, как крыша, подъезд, наружные стены и т.п. [26, с. 6]. Исходя из этого, закон в части определения собственнической принадлежности данного имущества при существовании ТСЖ содержит дефекты правового регулирования этого вопроса, что приводит к юридическому и экономическому парадоксу. Например, при сохранении права общей долевой собственности любое воздействие на имущественный объект в части его распоряжения требует согласования со всеми сособственниками, что достаточно проблематично сделать в аспекте производства ремонтных, строительных и иных подобных работ, которые призвано курировать товарищество.

Рассмотренный подход к неопределённости в установлении принадлежности общего имущества многоквартирного дома, в рамках которого функционирует ТСЖ, не лишён недостатков. Так, говоря о долях в рамках общего имущества многоквартирного дома, Л.Б. Шейнин слишком буквально воспринимает смысл долевой собственности и делает акцент лишь на долях в самом имуществе, хотя по гражданско-правовой модели общей собственности доля у правообладателя возникает лишь в праве, а не в имущественном объекте [20, с. 16]. Поэтому её размер никоим образом не сказывается на реализации правомочий владения и пользования общим имуществом [19, с. 9]. По существу, доля имеет юридическое значение лишь при распоряжении [21, с. 41].

Что касается необходимости согласования действий в отношении общего имущества со стороны ТСЖ, подобная процедура формирования и учёта воли собственников помещений в рамках многоквартирного дома законодательно закреплена в качестве обязательной и вытекает из существа самого товарищества. Прежде всего такие вопросы, как ремонт, переустройство, застройка и иные формы вмешательства в собственные интересы жильцов, выносятся на обсуждение общего собрания членов ТСЖ. Участники товарищества, также являясь собственниками жилья, выражают своё намерение в производстве подобных действий или соглашаются на предложения исполнительных органов управления товарищества о необходимости реализации отдельных распорядительных функций. Поэтому в отношении членов ТСЖ всегда присутствует компонент согласования их мнения касательно судьбы общего имущества.

Однако в отношении тех собственников жилых помещений, которые не имеют членства в товариществе, закон вполне определённо установил обязанность соблюдать и исполнять решения общего собрания членов и правления ТСЖ. При этом подобное юридическое обязывание подчиняться воле ТСЖ продиктовано идеей большинства, поскольку товарищество может эффективно существовать лишь тогда, когда в его состав входит подавляющее большинство собственников жилых помещений [15, с. 36; 16, с. 143]. Следует отметить, что собственникам, не имеющим членства в ТСЖ, в законодательном порядке предоставлено право оспаривать те действия и решения органов управления товарищества, которые они считают необоснованными, незаконными или нарушающими их права и интересы.

На фоне такого порядка реализации имущественных интересов всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме становится очевидным право на обращение в органы управления ТСЖ, которое, вместе с тем, не установлено законом в отношении собственников, не имеющих членства. В то же время закон не запрещает закрепить соответствующую возможность в уставе товарищества, что не может, к сожалению, рассматриваться в настоящее время гарантией реализации прав и интересов такой категории жильцов. В то же время иного механизма воздействия на таких собственников жилищное законодательство не предоставило, что объясняется издержками переходного периода развития правового режима ТСЖ в Российской Федерации. Учитывая низкую активность населения в самоорганизации по месту жительства, использование данного метода мотивации предполагалось вполне обоснованным на момент кодификации жилищного законодательства в 2004 г. Однако сегодня стоит констатировать, что за последнее десятилетие ситуация в решении этого вопроса изменилась несущественно, что, в свою очередь, предопределяет поиск нового механизма работы с частными собственниками жилья, основанного на цивилистических принципах.

Однако отсутствие у ТСЖ права собственности на общее имущество в многоквартирном доме обосновывается вовсе не особым характером долевой собственности и специальным порядком распоряжения имущественными объектами, а ограниченными полномочиями товарищества. Главной функцией ТСЖ является управление многоквартирным домом, включая управление объектами общего пользования [1, с. 40; 2, с. 208]. Сама по себе категория «управление» применительно к материальным ресурсам предполагает у управляющего субъекта достаточно широкие полномочия, внешне напоминающие полномочия собственника [23, с. 107; 24, с. 20].

Товарищество, выступая субъектом управления, наделено правом владения, пользования и распоряжения данным имуществом, однако говорить о полном господстве над ним невозможно. Указанные полномочия, несмотря на их тождественность полномочиям собственника, всегда реализуются в пользу интересов собственников жилых помещений, т.е. носят ограниченный характер [3, с. 51; 10, с. 129]. Это предопределяет специальную правоспособность ТСЖ. Создавая товарищество, собственники жилых помещений поручают ему данную функцию по реализации своих прав, но не передают все свои права на общее имущество в многоквартирном доме [22, с. 138]. Напротив, собственность всегда предполагает полное доминирование над имущественным объектом, что означает реализацию соответствующих полномочий исключительно в собственных интересах.

Из этих соображений не может производиться взыскание на общее имущество в доме по долгам товарищества, что имеет под собой законодательный подтекст. Так, в силу жилищного законодательства члены ТСЖ не несут имущественной ответственности по долгам товарищества, равно как и товарищество отвечает перед кредиторами исключительно в пределах собственного имущества. Соответственно, при его недостаточности для погашения задолженности общее имущество в многоквартирном доме не включается в «конкурсную массу» ТСЖ.

Несмотря на такой вывод, товарищество как юридическое лицо, тем не менее, наделено правом собственности в отношении целого ряда имущественных объектов. Прежде всего, это доходы от хозяйственной и иной деятельности ТСЖ, которые, ограничиваясь его основной целью деятельности, поступают в собственность товарищества. Также в качестве основания возникновения права собственности могут выступать добровольные и обязательные взносы членов ТСЖ, получение субсидированных и субвенцированных

средств от внешних субъектов (государства или муниципальных образований), обязательные платежи от собственников помещений в управляемом многоквартирном доме или группе домовладений. Вместе с тем указанные категории имущественных объектов регламентированы действующим жилищным законодательством довольно пространственно, не получив конкретизации ни в виде их исчерпывающего перечня, ни в виде четкой целевой ориентации при их формировании. Поэтому указанный законодательный пробел приходится восполнять гражданско-правовыми положениями, что, в свою очередь, подтверждает тезис о необходимости пересмотра правовой базы и изменения отраслевой принадлежности ТСЖ.

Несмотря на сохранение за собственниками помещений долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме при образовании товарищества, ТСЖ может приобрести право собственности на вновь создаваемое недвижимое и движимое имущество, при этом действующее законодательство допускает, что такие материальные объекты могут находиться, в том числе, за пределами многоквартирного дома. Следует отметить, что указанная норма должна иметь узкое толкование, поскольку специальная правоспособность ТСЖ не позволяет ему обладать правом собственности на любой имущественный объект.

Прежде всего, категория таких объектов должна быть ограничена их целевым назначением. Так, если товарищество приобретает земельный участок, он должен быть предназначен для личных, бытовых, семейных и иных нужд членов ТСЖ, не связанных с их экономической или предпринимательской деятельностью [8, с. 41; 25, с. 34]. В частности, недопустимым следует считать приобретение на средства товарищества земель, предназначенных для сельскохозяйственной обработки, поскольку с нуждами собственников жилья данная категория земельных участков не связана.

Аналогичным образом не вписывается в учредительные цели ТСЖ приобретение иных жилых помещений, поскольку для удовлетворения жилищных потребностей граждан закон предписывает такую форму потребительской кооперации, как жилищные и жилищно-строительные кооперативы. При этом в настоящее время законодательного запрета и ограничения на наличие в собственности товарищества подобных объектов не закреплено, что является благоприятной основой для различных злоупотреблений со стороны органов управления и должностных лиц ТСЖ [12, с. 13]. Учитывая это обстоятельство, основные полномочия по распоряжению имуществом и финансовыми средствами товарищества принадлежат правлению и председателю правления, всевозможные хищения и растраты в отношении имущества ТСЖ в настоящее время юридически не получают должного предупреждения, вследствие чего каждый отдельный случай необоснованных юридических действий в части приобретения имущества или распоряжения им приходится оценивать в судебном порядке без гарантии формирования однозначной судебной практики [11, 13].

**Выводы.** Категории имущественных объектов, которые могут находиться в собственности ТСЖ, регламентированы действующим жилищным законодательством довольно пространственно, без конкретизации их исчерпывающего перечня и указания на их целевое назначение. ТСЖ может приобрести право собственности на вновь создаваемое недвижимое и движимое имущество, при этом действующее законодательство допускает, что такие материальные объекты могут находиться также за пределами многоквартирного дома. Указанная норма имеет узкое толкование, поскольку специальная правоспособность ТСЖ не позволяет ему обладать правом собственности на любой имущественный объект. Вследствие этого сделкоспособность товарищества также необходимо рассматривать как ограниченную.

### Литература

1. *Абрамова О.С.* Товарищество собственников жилья – одна из форм эффективного управления жилищным фондом // *Власть и управление на востоке России.* – 2010. – № 2. – С. 40–45.
2. *Афанасьева А.* Проблемы собственности в товариществе собственников жилья и пути их решения // *Известия Казан. гос. архитектурно-строительного университета.* – 2011. – № 3. – С. 205–210.
3. *Ахмедова З.А.* Товарищество собственников жилья как форма управления жилищным фондом // *Законность и правопорядок в современном обществе.* – 2011. – № 3. – С. 50–54.
4. *Ахметьянова З.А.* Правовой статус имущества юридических лиц: дис. ... канд. юрид. наук. – Казань, 1997. – 228 с.
5. *Ванеев О.Н.* Право собственности граждан и права муниципальной собственности на общее имущество в многоквартирном доме // *Юрист.* – 2011. – № 22. – С. 13–15.
6. *Данилова Л.И.* Сохранение собственности – ключевая проблема потребительской кооперации // *Вестник Белгород. ун-та кооперации, экономики и права.* – 2005. – № 1. – С. 261–268.

7. *Ермаков В.Ф.* К вопросу о природе отношений собственности в потребительской кооперации // Известия высших учебных заведений. Северо-Кавказский регион. Сер. Общественные науки. – 2003. – № 4. – С. 82–87.
8. *Иванова Л.А., Субботина Е.В.* Товарищество собственников жилья как инструмент реформы жилищно-коммунального хозяйства. – Магнитогорск: Изд-во М-ва образования и науки РФ, 2010. – 182 с.
9. *Макеев П.* Формирование земельных участков под многоквартирными домами: вопросы правового регулирования на региональном уровне // Жилищное право. – 2011. – № 10. – С. 67–75.
10. *Мухажина Л.Ш.* Правовой механизм развития товарищества собственников жилья // Власть Закона. – 2011. – № 1 (5). – С. 126–134.
11. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 01.11.2011 № 33-16258/2011 «Право дольщиков требовать от организации-застройщика передачи им в собственность квартиры не может быть основано только на факте уплаты ими денежной суммы по договору долевого участия в строительстве, заключенного с первоначальным застройщиком, который передал организации на основании договора цессии права на застройку земельного участка, поскольку в договор цессии не включен заключенный с дольщиками договор долевого участия, следовательно, организация не является правопреемником застройщика». – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
12. *Полетаев В.В.* Гражданско-правовое регулирование деятельности товарищества собственников жилья в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2012. – 23 с.
13. Постановление Президиума Верховного суда Удмуртской Республики от 26.03.2010 по делу № 44-у-50 «Судебные акты о прекращении уголовного дела в отношении заявителя ввиду примирения сторон оставлены без изменения, поскольку последствия прекращения дела по указанному основанию, а также тот факт, что оно не является реабилитирующим, были заявителю разъяснены, в то же время изменение его позиции не является основанием для отмены судебного акта». – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
14. *Ромашкова И.И.* Правовой режим имущества потребительского кооператива: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2011. – 194 с.
15. *Сакиева З.А.* Членство в Товариществе собственников жилья. Права и обязанности членов // Вестник Краснодар. ун-та МВД России. – 2012. – № 4 (18). – С. 33–36.
16. *Сафин З.Ф., Нигматуллина Э.Ф.* Понятие земель общего пользования и их правовой режим // Ученые записки Казанского университета. Сер. Гуманитарные науки. – 2010. – Т. 152. – № 4. – С. 141–148.
17. *Серова О.А.* Форма собственности и правовой статус юридического лица // Вестник Москов. ун-та МВД России. – 2006. – № 2. – С. 53.
18. *Торопов Е.С.* Понятие корпоративной собственности // Проблемы права. – 2009. – № 2. – С. 133–137.
19. *Тютюник П.Н.* Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-н/Д, 2006. – 22 с.
20. *Филатова У.Б.* Институт общей долевой собственности в гражданском праве России // Российская юстиция. – 2010. – № 11. – С. 14–16.
21. *Филатова У.Б.* Общая долевая собственность собственников помещений в многоквартирном доме: понятие и определение // Гражданин и право. – 2010. – № 4. – С. 38–42.
22. *Фомина Ю.А., Фомин Э.В.* Эффективное управление жильем на основе товариществ собственников жилья // Теория и практика социального государства в Российской Федерации: научно-производственный потенциал и социальные технологии: мат-лы II Всерос. науч.-практ. конф. / ред. В.Д. Авилов [и др.]. – 2012. – С. 135–142.
23. *Харитонов Ю.С.* Корпоративное управление: понятие и отражение в гражданском праве // Власть Закона. – 2011. – № 4. – С. 103–110.
24. *Цахоев А.Н.* Об определении понятия «управление многоквартирными домами» // Бизнес в законе. – 2012. – № 2. – С. 19–21.
25. *Чашин А.Н.* Товарищества собственников жилья: правовое регулирование. – М.: Дело и сервис, 2010. – 171 с.
26. *Шейнин Л.Б.* Недвижимость: пробелы и несоответствия в правовом регулировании. – М.: Деловой двор, 2011. – 184 с.