

³ См.: Балаян Э.Ю. Некоторые аспекты защиты прав человека в условиях современных глобализационных преобразований // Актуальные проблемы российского права. – 2011. – № 3. – С. 61 – 69.

⁴ См.: Арановский К.В., Князев С.Д. Роль Конституции в политико-правовом обустройстве России: исходные обстоятельства и современные ожидания // Сравнительное конституционное обозрение. – 2013. – № 3 (94). – С. 56.

⁵ Зиновьев А.А. Запад. Феномен западнизма. – М., 1995. – С. 33.

⁶ Там же. – С. 34.

Филиппова Анастасия Максимовна *,
*магистрант кафедры гражданского и предпринимательского права
ФГБОУ ВПО «Самарский государственный университет»
(г. Самара)*

ОСОБЕННОСТИ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КАК ФОРМЫ САМООРГАНИЗАЦИИ ГРАЖДАН

Самоорганизация граждан, основанная на добровольности и инициативности сыграла существенную роль в становлении и развитии товариществ собственников жилья. Непосредственное участие самих граждан в решении вопросов местного самоуправления, в частности путем создания товариществ собственников жилья, является одним из фундаментальных факторов построения гражданского общества и правового государства.

На сегодняшний день товарищество собственников жилья является достаточно известным и эффективным институтом, через который население участвует в осуществлении местного самоуправления.

Понятие товарищества собственников жилья по сравнению с положениями ранее действовавшего законодательства существенно расширено. Однако в результате вновь закрепленное понятие выглядит громоздким, путанным и не позволяет, на наш взгляд, четко выявить, чем отличаются цели создания товариществ в одном многоквартирном доме, нескольких многоквартирных домах, либо в нескольких жилых домах. Кроме того, ряд функций товарищества, которые перечисляются в ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации¹ пересекаются друг с другом и могут охватываться более широким термином «управление общим имуществом», поэтому, полагаем, нет смысла в их подробном изложении в рамках определения товарищества.

В обновленной редакции ГК РФ появилась новая организация – товарищество собственников недвижимости (далее – ТСН). Необходимо сделать

* © Филиппова А.М., 2015

оговорку, что введение ТСН не служит основанием для прекращения деятельности Товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ), в данном случае ТСЖ становится попросту разновидностью в перечне ТСН. Исходя из положений ГК, ТСЖ становится видом ТСН. По смыслу законодателя отличие ТСН от ТСЖ должно было состоять в том, что ТСН может объединять не только собственников многоквартирного дома, но и собственников дачных домов, дачных земельных участков, в том числе собственников дачных или огороднических земельных участков². Однако, фактически они не отличаются, так как в Жилищный кодекс законодатель не внес соответствующие изменения и по-прежнему ТСЖ могут создаваться не только в многоквартирных домах, но и в жилых домах. Следовательно, возникает вопрос о том, как же соотносить понятия ТСЖ и ТСН. Важно также отметить, что в Жилищном кодексе по-прежнему отсутствует понятие ТСН и указывается лишь ТСЖ.

Согласно нормам Жилищного кодекса собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ. Но на практике все чаще встречаются споры и борьба за право управления между управляющими компаниями и ТСЖ. Все чаще стали возникать ситуации, когда указанное правило нарушается, и в одном многоквартирном доме регистрируется несколько ТСЖ. Одним из способов решения данной проблемы является обращение в судебное производство с заявлением по делам, возникающим из публичных правоотношений, с требованием о признании государственной регистрации, осуществленной Межрайонной инспекции ФНС незаконной, а решение о государственной регистрации подлежащим признанию недействительным, в порядке, который установлен ст. 254 и 255 ГПК РФ, как несоответствующее закону и нарушающее права заявителя. Однако в судебной практике до сих пор неоднозначно решен вопрос – в публичном ли порядке необходимо заявлять требование, или же требование должно быть заявлено в исковом производстве, и требования должны быть не о признании государственной регистрации недействительной (поскольку налоговый орган, как указывалось выше, формально не нарушил требования закона), а о признании решения общего собрания о создании ТСЖ недействительным³.

В науке также остается спор о местонахождении ТСЖ. Мы полагаем, что в соответствии с действующим законодательством местонахождение ТСЖ может отличаться от места нахождения многоквартирного дома, для управления которым создается ТСЖ. В литературе были высказаны и иные мнения по поводу места нахождения ТСЖ. Так, Г.В. Бойцов и М.Н. Долгова полагают, что, поскольку основная деятельность ТСЖ осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества, собственники которого являются членами ТСЖ, то регистрация последнего проводится по месту нахождения недвижимого имущества. Крашенинников П.В. утверждает, что местом нахождения ТСЖ является специально предусмотренное помещение в многоквартирном доме для проведения заседаний правления товарищества собственников жилья, а если оно отсутствует, то иное согласованное членами

ТСЖ помещение в многоквартирном доме. Представляется, что данные позиции не совсем обоснованы с учетом действующего законодательства. Место нахождения юридического лица указывается в его учредительных документах и заявлении о государственной регистрации юридического лица и определяется местом нахождения его постоянно действующего исполнительного органа, а в случае отсутствия такового – иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности.

Среди органов управления товарищества собственников жилья Жилищный кодекс РФ называет только два органа управления: общее собрание членов (ст. 144 Жилищного кодекса) и правление товарищества. Законодатель в данном случае забыл упомянуть о председателе правления товарищества. Однако статус председателя ТСЖ был определен в ст. 149 Жилищного кодекса РФ. Исходя из норм ГК РФ в редакции Закона № 99-ФЗ с 01.09.2014 органами любого ТСН (в том числе ТСН в виде ТСЖ) являются общее собрание участников ТСН (применительно к ТСЖ – общее собрание членов ТСЖ), правление и председатель. Таким образом, с 1.09.2014 председатель является единоличным исполнительным органом ТСЖ, поскольку нормы ГК РФ в данном вопросе имеют приоритет над положениями Жилищного кодекса. В связи с тем, что председатель правления может избираться из состава правления, по нашему мнению, закрепленное в Жилищном кодексе РФ положение противоречит общему порядку формирования исполнительных органов. Один исполнительный орган не вправе создавать другой исполнительный орган, тем более что оба контролируют деятельность друг друга.

Актуальным для товариществ остается вопрос о правомерности заключения трудового договора между ТСЖ и председателем правления. Согласно ч. 3.1 ст. 147 Жилищного кодекса РФ член правления (в том числе его председатель) не может совмещать свою деятельность в правлении с работой в ТСЖ по трудовому договору. Данная норма трактуется двояко. Одна позиция состоит в том, что председатель правления не должен работать в ТСЖ по трудовому договору. Но приоритетной является другая позиция: установление запрета лишь на совмещение председателем правления ТСЖ своей деятельности как председателя правления ТСЖ с другой трудовой деятельностью в товариществе (например, на должности бухгалтера, главного инженера, электрика).

Учитывая положения ч. 3.1 ст. 147 Жилищного кодекса, председатель правления ТСЖ не вправе занимать в товариществе должность бухгалтера. Однако, начиная с 2014 г. председатель правления ТСЖ вправе принять на себя ведение бухгалтерского учета ТСЖ при условии, что поступления ТСЖ за 2013г. (поступление денежных средств в кассу, на расчетный счет, поступление иного имущества) составили не более трех миллионов рублей⁴.

Относительно контролирующих органов ТСЖ, важно отметить, что компетенция ревизионной комиссии (ревизора) в ч. 3 ст. 150 Жилищного кодекса РФ определена в исчерпывающем перечне. Между тем данные органы

в других юридических лицах решают, в том числе, и иные вопросы. На наш взгляд представляется, что законодателю целесообразно исправить отмеченный дефект рассматриваемой нормы.

Также следует отличать понятия «хозяйственная деятельность» и «предпринимательская деятельность» товарищества собственников жилья. Если говорить о хозяйственной деятельности ТСЖ, то она предполагает под собой совершение конкретных действий, которые направлены на обеспечение содержания имущества, его обслуживание, эксплуатацию, ремонт, благоустройство и прочее. Далее, уже в результате совершения хозяйственной деятельности товариществом осуществляются виды предпринимательской (экономической) деятельности.

Процедура ликвидации на практике также может столкнуться с определенными трудностями. Примером таких трудностей может служить ситуация, при которой для того чтобы начать процесс ликвидации ТСЖ (при уже принятом собственниками решения о ликвидации ТСЖ) необходимо заверить у нотариуса заявление (по форме установленной правительством РФ) об уведомлении налогового органа (регистрирующего органа) о начале процесса ликвидации ТСЖ. Но для того, чтобы заверить указанный документ, нотариусу необходимо предоставить свидетельство о государственной регистрации и свидетельство о постановке на учет ТСЖ. Указанные документы выдаются при регистрации ТСЖ и, соответственно, в случае, если председатель ТСЖ не передаст документы ликвидатору, то возникает вопрос, каким образом заверить заявление на ликвидацию ТСЖ, поскольку законом не предусмотрено получение даже дубликата таких документов посторонним лицом, даже ликвидатором ТСЖ. В таком случае остается только начинать судебные тяжбы с председателем ТСЖ об истребовании необходимых документов.

Таким образом, несмотря на установление Жилищным кодексом РФ запретов, эти нормы явно не согласованы с другими законами, что приводит к описанной правовой и фактической неопределенности по появлению нескольких равных субъектов.

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

² Каменева Е.А. К вопросу о развитии института эффективного собственника жилья // Жилищное право. – 2014. – № 8. – С. 15, 16.

³ Борисова Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2015. – № 3. – С. 177.

⁴ Парасоцкая Н.Н. Товарищество собственников жилья: проблемы учета и налогообложения // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. – 2014. – № 18. – С. 19.