

Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме *

Д.П. Гордеев

ведущий юрисконсульт направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» (г. Москва)

Дмитрий Павлович Гордеев, Gordeev@urbaneconomics.ru

Международный опыт

Согласно исследованиям Фонда «Институт экономики города» в западных странах участие в управлении МКД, в котором индивидуально определенные помещения принадлежат отдельным собственникам, а общие части находятся в общей собственности, воспринимается собственниками квартир как преимущество, а не как бремя. Отношения между домовладельцами по поводу управления общим имуществом реализуются в рамках ассоциации (товарищества) собственников жилья, которая в обязательном порядке создается и регистрируется для управления кондоминиумом, и каждый собственник квартиры или нежилого помещения автоматически становится членом ассоциации. Создание объединения собственников жилья в многоквартирном жилом доме является обязательным по законодательству Норвегии, Дании, Германии, Нидерландов, Швейцарии, Польши, Венгрии и Чехии (см. [1, с. 5–6]). Обязательное членство в объединениях собственников достаточно часто предусматривается законодательством иностранных государств. Это обусловлено объективными особенностями общего владения жилой недвижимостью в многоквар-

тирных домах. Рассмотрим зарубежный опыт на примерах.

Германия

Взаимоотношения собственников помещений в многоквартирном доме регулируются нормами Гражданского кодекса Германии о сообществе и Законом Германии «О праве собственности на жилье» (см. [2, с. 175, 209] в разделе 2 «Сообщество домовладельцев». Это, в частности, объединение собственников жилья (Wohneigentümer oder Elgentümergeinschaften).

Лариса Шреккенбах в статье о системе управления жилой недвижимостью в Германии [3] разъясняет, что законом этой страны предусматриваются две альтернативы создания объединения собственников жилья:

- 1) договор между совладельцами;
- 2) раздел общей собственности единоличным собственником.

В первом случае все совладельцы здания договариваются между собой об образовании объединения таким образом, чтобы каждому совладельцу была предоставлена собственность в виде определенной квартиры. Важнейшими документами для деятельности объединения собственников жилья являются Декларация о разделе общей

* *Окончание.* Начало см.: Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 11.

собственности (Teilungserklärung), Устав объединения собственников (Ordnung) и Правила внутреннего распорядка (Hausordnung). Во втором случае «единоличный собственник жилого многоквартирного здания (например строительная фирма) самостоятельно составляет Декларацию о разделе общей собственности и разрабатывает Устав объединения, нотариально их заверяет и регистрирует в поземельной книге» [3].

В отношении такой распространенной в Германии формы жилой собственности, как совместное домовладение, Л. Шреккенбах указывает, что «Собственники всех квартир кондоминиума образуют объединение собственников жилья (в России – ТСЖ (товарищества собственников жилья); в Украине ОСМД (объединения собственников многоквартирного дома). Немецкое законодательство устанавливает, что членство в объединении собственников жилья наступает автоматически, вместе с покупкой жилья в многоквартирном доме. Собственник не имеет права отказаться от вступления в объединение собственников жилья и становится автоматически совладельцем как личной, так и совместной собственности» [3].

При этом согласно Закону Германии «О праве собственности на жилье» никто из домовладельцев не вправе требовать ликвидации сообщества. Соглашение домовладельцев может предусматривать иное лишь в том случае, когда здание полностью или частично разрушается и обязательства к его восстановлению не существует [2, абзац 1 параграфа 11]. Управление общей собственностью осуществляется домовладельцами и управляющим, а также правлением, если оно создается [2, абзац 1 параграфа 20].

Франция

Согласно Закону Франции от 10 июля 1965 № 65-557 «Об установлении статуса кондоминиума» (см. [4, 5]), которым урегулированы правовой статус общей собственности в многоквартирном доме, по-

рядок взаимодействия совладельцев МКД, собственники жилья объединяются в союз (синдикат), который имеет статус юридического лица. Синдикат действует на основании Регламента общей собственности. Согласно нормам Закона Франции все совладельцы МКД являются участниками указанного синдиката.

Финляндия

В Финляндии, помимо иных способов управления многоквартирным домом, Законом от 22 декабря 2009 года № 1599/2009 «О жилищных акционерных обществах» предусмотрена возможность создания таких юридических лиц, как жилищные акционерные общества. Жилищное акционерное общество создается на основе объединения собственников одного или нескольких жилых зданий с целью управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме. Членство в жилищных акционерных обществах является обязательным в силу закона [7].

Венгрия

Законодательством ряда стран Восточной Европы, например Венгрии и Чехии, создание объединения собственников помещений в МКД предусмотрено фактически в качестве условия приватизации. Приватизация жилья в Венгрии началась в 1989 году. Особенностью венгерской модели было то, что перед приватизацией первой квартиры в доме нужно было в обязательном порядке создать товарищество собственников жилья. Всего в Венгрии около 35 тысяч домовладельческих товариществ, деятельность которых регулируется законом «О товариществах собственников жилья», вступившим в силу с 1 января 2004 года. Все они созданы на базе отдельных домов-кондоминиумов. По закону этой страны собственники помещений в каждом МКД (в том числе в которых часть квартир не приватизирована) составляют домовладельческое товарищество. Наряду с собственниками жилых помещений чле-

нами товарищества являются и собственники нежилых помещений. Членом товарищества также является муниципалитет, если в доме есть неприватизированные (муниципальные) квартиры. Такое товарищество самостоятельно выбирает того, кто будет управлять домом, – представителя собственников, правление, управляющего-предпринимателя или управляющую организацию.

Необходимо отметить принятое в Венгрии законодательное решение, способствовавшее созданию условий для развития ТСЖ, – установление права товарищества зарегистрировать залог на квартиру собственника, имеющего долг по оплате общих расходов на содержание и ремонт МКД более чем за 6 месяцев, с последующей ее продажей по решению суда для погашения задолженности. Такая мера способствует защите интересов добросовестных собственников и созданию стабильной финансовой основы деятельности товарищества. Такое же право имеют товарищества собственников квартир в Эстонии и Словакии.

Словакия

В Словакии право выбрать способ управления общим имуществом в МКД предоставлено нанимателю государственной (или муниципальной) квартиры, который первым в своем МКД решил ее приватизировать. Он мог создать ТСЖ (вместе с бывшим собственником МКД) или заключить договор управления с государственной или частной управляющей организацией. Наниматели квартир, которые приватизируют квартиры позднее, должны были присоединиться к выбранному способу управления.

Как известно, модель кондоминиума (дуалистическая система) широко используется в мире и имеет в своей основе частную и публичную собственность на квартиры и общую собственность на общее имущество в МКД, а также на земельный участок, на котором этот дом расположен. Именно такая система собственности в МКД действу-

ет в России. По словам Марти Луянена, «во многих странах этот подход подразумевает обязательное членство в ассоциации собственников, которая занимается вопросами совместного управления общим имуществом в доме и земельным участком» [9, с. 69]. Для России использование конструкции обязательного членства в объединении собственников помещений в многоквартирном доме с учетом принятого непосредственно по этому вопросу Постановления № 10-П [10] осложнено. Но международный опыт заслуживает внимания и поиска альтернативного решения. Такое решение будет предложено далее.

Основные подходы к преобразованию института ТСЖ

Решение задачи по формированию ответственных и активных собственников помещений в МКД целесообразно посредством формирования института товарищества (объединения, сообщества, ассоциации) собственников помещений по управлению общим имуществом в МКД, в котором все собственники помещений в таком доме имеют одинаковый правовой статус без разделения на членов и «нечленов» товарищества. Это возможно при существенном изменении существующих концептуальных подходов к институту ТСЖ. Главным подходом к преобразованию института ТСЖ, по нашему мнению, является переход от конструкции объединения части собственников помещений в МКД на основе членства к объединению собственников помещений в МКД без членства (с образованием или без образования юридического лица).

Подходы к устранению неоднородности правового статуса собственников помещений в МКД, в которых созданы ТСЖ

В настоящее время ТСЖ – это некоммерческая организация, являющаяся видом организационно-правовой формы ТСН

(подп. 4 п. 3 ст. 50 ГК РФ, ч. 1 ст. 135 ЖК РФ), основанная на добровольном членстве (п. 1 ст. 123¹² ГК РФ, ч. 1 ст. 143 ЖК РФ), – собственники свободны вступать в члены или выходить из членов такой организации. Как мы уже упоминали, «нечленам» ТСЖ может принадлежать до 50 процентов долей в общем имуществе в МКД. При этом сегодня у членов и «нечленов» ТСЖ разные правовые основания отношений с товариществом. ТСЖ управляет домом в условиях, когда одна часть управленческих решений параллельно принимается общим собранием собственников помещений, которое всегда является главным органом управления домом, а другая часть решений принимается общим собранием членов товарищества. Такие недостатки приводят к нестабильности действующей конструкции ТСЖ.

Основой для изменения правового статуса ТСЖ является то, что согласно нормам ГК РФ каждый собственник помещения в МКД добровольно приобретает такое помещение и владеет им. Никто не становится собственником помещения в МКД против своей воли.

Собственники помещений в каждом МКД, в котором помещения принадлежат нескольким различным лицам, объективно в силу закона образуют сообщество (товарищество) собственников, которые в равной мере обязаны осуществлять совместные действия по содержанию и управлению общим имуществом в МКД (ст. 44, части 1 и 2 ст. 161 ЖК РФ). Для этого не нужно прикладывать какие-то специальные усилия или совершать действия по созданию объединения (сообщества), достаточно факта приобретения различными лицами права собственности на различные помещения в одном и том же МКД. При этом все собственники помещений имеют одинаковую обязанность – нести бремя содержания общего имущества в МКД (ч. 3 ст. 30, п. 1 ст. 39 ЖК РФ, статьи 289 и 290 ГК РФ), поэтому принятие общих решений – неизбежная обязанность всех собственников помещений в МКД, вытекающая из юридической

природы общей долевой собственности на их общее имущество в доме. У всех собственников помещений в МКД потенциально одинаковое право принимать решения по управлению домом и распоряжению общим имуществом. Таким образом, установление института членства в ТСЖ не соответствует правовой природе объединения собственников помещений в МКД. Объединение собственников помещений в МКД должно быть не одним из способов управления домом, а постоянно существующим сообществом всех собственников помещений в доме при всех способах управления МКД.

В особом мнении судьи Конституционного Суда Российской Федерации Б.С. Эбзеева по делу, решение по которому определено Постановлением № 10-П, говорится, что даже если согласиться с тем, что статья 30 Конституции Российской Федерации распространяется на ТСЖ, что само по себе весьма проблематично, посылка о принудительном характере членства в ТСЖ не имеет под собой оснований и не вытекает из Федерального закона «О товариществах собственников жилья». По мнению Б.С. Эбзеева, Конституционный Суд Российской Федерации не учел сопряжения такого способа управления кондоминиумом, как ТСЖ, с характером имущества, находящегося в общей долевой собственности домовладельцев, для управления которым и создается товарищество. В частности, он отметил, что «Сам факт приобретения помещения в кондоминиуме после организации товарищества или во вновь создаваемом кондоминиуме при условии соблюдения продавцом требований статьи 13 Федерального закона и при отсутствии явного отказа от такого участия является актом согласия домовладельца на участие в товариществе, результатом его собственного волеизъявления и добровольного выбора и не может квалифицироваться ни как принуждение к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем (если иметь в виду действительный смысл поня-

тия «принуждение», используемого в статье 30 Конституции Российской Федерации), ни как ограничение прав собственника» [10].

Если учесть, что в большинстве стран основой для создания объединений собственников помещений в МКД является дом (общее имущество в МКД) и собственники объединяются по имущественному принципу (у них есть общее имущество, которое они должны совместно содержать), то для создания института «коллективного собственника» и для обеспечения однородности правового статуса собственников помещений в МКД предлагается упразднить существующий институт членства собственников в ТСЖ. Целесообразно установить, что все собственники помещений в доме в силу закона составляют добровольное товарищество (объединение).

Подходы к новому содержанию института объединения собственников помещений в МКД как сообщества всех собственников без образования юридического лица или с образованием юридического лица, которое не основано на членстве собственников

Сообщество однородных по своему правовому статусу собственников помещений в МКД должно существовать всегда, когда помещения в МКД принадлежат нескольким различным собственникам. Необходимо установить, что такое объединение в зависимости от принимаемых собственниками помещений в МКД решений может действовать:

- 1) без образования юридического лица;
- 2) с образованием юридического лица (опция).

Создание товариществом (объединением) юридического лица должно являться одним из возможных способов управления домом (опцией). Принятие собственниками помещений в МКД решения о создании юридического лица для осуществления управления общим имуществом в МКД не должно порождать возникновение член-

ства собственников в такой организации. В противном случае для части собственников помещений это происходило бы помимо их воли. Именно это было признано не соответствующим Конституции Российской Федерации Постановлением № 10-П. Предложенная нами концепция не противоречит положениям Постановления № 10-П, поскольку права собственности на помещения в доме приобретаются всегда по доброй воле и не предлагается обязательность членства в товариществе собственников жилья как в организации без добровольного волеизъявления домовладельца.

Создание юридического лица по воле большинства собственников помещений в МКД возможно для обретения сообществом собственников помещений более высокого уровня гражданской правосубъектности во взаимоотношениях с третьими лицами, чем без создания такой организации. В этом случае усилится правовой статус органов управления товарищества (объединения). У созданного юридического лица появится возможность заключать сделки в интересах всех собственников и представлять их интересы.

При выборе любого варианта создания товарищества (объединения) высшим органом управления им должно быть общее собрание собственников помещений в МКД. Ни один из собственников не будет принуждаться к вступлению в члены такой организации, участию в общих собраниях и голосованию. Участие в работе общего собрания и голосование по вопросам повестки дня – право каждого собственника. При этом искусственный барьер, препятствующий участию в высшем представительном органе, для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ, снимается. Сохранение подхода, согласно которому правомерно принятые общим собранием решения обязательны одновременно для всех собственников помещений в доме, для других органов управления товариществом и должностных лиц товарищества (объединения), будет стимулировать активность

участия собственников помещений в общих собраниях.

Представляется необходимым отказаться от установления жестких требований к принятию решений на общих собраниях собственников помещений в МКД с соблюдением высокого кворума и принятия решений квалифицированным большинством голосов и тем более единогласно, поскольку существующие нормы зачастую препятствуют процессу принятия решений или даже полностью его блокируют

Общее собрание членов ТСЖ как орган управления организацией при реализации новой концепции отсутствует. Основные управляющие решения принимаются общим собранием собственников помещений в МКД, на котором они избирают правление и председателя правления юридического лица, созданного сообществом собственников помещений, принимают устав товарищества (объединения) и необходимые внутренние документы.

В случае если на общем собрании собственников помещений в МКД не будет принято решение об образовании юридического лица, то за реализацию решений общего собрания будут отвечать совет МКД и его председатель в соответствии со статьей 161¹ ЖК РФ. Такую форму товарищества (сообщества) можно назвать «мягкой» формой объединения собственников.

Совет МКД и правление юридического лица, созданного сообществом собственников помещений, – очень близкие по функционалу коллективные органы управления. Только совет МКД – это орган управления МКД, в котором собственники помещений не создали юридического лица, а правление – это орган управления юридического лица, созданного сообществом собственников помещений. Вопрос о степени идентичности полномочий совета МКД и правления созданной собственниками помещений в МКД организации является дискуссионным. Представляется, что полномочия этих коллегиальных органов управления общими вопросами сообщества нужно максимально

сблизить. Сегодня совет МКД в основном имеет организационно-контрольные полномочия. Все важнейшие решения должно принимать общее собрание собственников помещений в МКД. Но в последнее время наметилась тенденция к приданию совету МКД функций органа управления. Например, совет (в случае наделения его общим собранием таким полномочием) может принять решения о текущем ремонте общего имущества в МКД. Это – передача совету МКД полномочий общего собрания собственников помещений в МКД (в состав таких решений входят решения о сроке, перечне работ и стоимости текущего ремонта). Такую тенденцию можно развить. При этом в диапазон полномочий совета МКД, с одной стороны, не должны входить вопросы, которые следует решать только на общем собрании собственников помещений, с другой стороны, вопросы, решение которых можно доверить правлению созданной собственниками помещений в МКД организации, не следует доверять совету МКД. Также требует обсуждения вопрос, следует ли совету МКД разрешать принимать решение о заключении договора от имени всех собственников. Сегодня правление ТСЖ может принять решение о заключении договора управления МКД, а председатель совета может заключать договор управления МКД только от имени собственников, которые выдали доверенности.

В случае если на общем собрании собственников помещений в МКД принято решение об образовании юридического лица, то необходимо избрать на таком собрании членов и председателя правления юридического лица, созданного сообществом собственников помещений. Избранное правление юридического лица, созданного сообществом собственников помещений как коллегиальный орган должно осуществлять руководство текущей деятельностью товарищества (объединения) по управлению МКД, руководствуясь решениями общего собрания собственников помещений в МКД. Предлагается установить, что

правление юридического лица, созданного сообществом собственников помещений, в частности:

- принимает решения о заключении сделок и найме работников;
- контролирует выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД и правления;
- составляет смету доходов и расходов товарищества (объединения) на соответствующий год;
- составляет отчеты о финансовой деятельности, предоставляет их для утверждения общему собранию собственников помещений в МКД;
- созывает и проводит общие собрания собственников помещений в МКД.

Председатель правления юридического лица, созданного сообществом собственников помещений, координирует деятельность правления (в частности, созыв и ведение заседаний правления, организацию голосования на заседаниях правления), подотчетен правлению, выполняет решения общего собрания собственников помещений в МКД и правления юридического лица, созданного сообществом собственников помещений.

При любом варианте существования товарищества (объединения) собственников помещений (без образования юридического лица и с образованием такого лица) общим собранием собственников помещений в МКД, советом МКД или правлением юридического лица, созданного сообществом собственников помещений, в случае необходимости могут создаваться комиссии для подготовки проектов решений по отдельным вопросам или контроля за определенными процессами. Это создаст условия для участия большего числа собственников в управлении объединением, улучшит проработанность проектов решений и повысит доверие собственников помещений в МКД к принимаемым органами управления решениям.

Целесообразно установить, что совет МКД и правление юридического лица, соз-

данного сообществом собственников помещений, должны иметь полномочия для принятия оперативных решений в случаях возникновения серьезных трудностей в ситуациях, когда необходимые решения должны быть приняты быстро (например в случае проведения аварийного или срочного ремонта).

Создание юридического лица объединением собственников помещений – это один из возможных способов управления МКД, который собственники могут выбрать и реализовать наряду с управлением МКД без образования юридического лица. При этом как при создании товариществом (объединением) юридического лица, так без создания такой организации собственники могут заключить договор управления МКД с выбранной ими на своем общем собрании управляющей организацией. Статус собственников помещений в МКД, проголосовавших за создание юридического лица, не отличается от статуса собственников, которые по какой-то причине не голосовали за создание такой организации. Регистрация созданного объединением собственников юридического лица должна осуществляется собственниками, уполномоченными на это общим собранием собственников помещений в МКД. Способ управления домом посредством создания юридического лица объединением собственников может быть в любое время изменен по решению собственников (ликвидация такого юридического лица). При этом объединение собственников помещений в МКД сохраняется и должно отвечать по всем обязательствам ликвидируемого юридического лица.

Предлагаемый концептуальный подход сохраняет преемственность способов управления, которые существуют в настоящее время, и не требует существенного пересмотра их регулирования. На законодательном уровне для реализации этого подхода необходимо предпринять следующее:

1) устранить распространение на товарищество (объединение) собственников

помещений в МКД с созданием юридического лица норм ГК РФ о ТСН. Создаваемое товариществом (объединением) юридическое лицо должно стать самостоятельной организационно-правовой формой организации, не основанной на членстве. Необходимо законодательно установить возможность деятельности товарищества (объединения) как без образования, так и с образованием юридического лица;

2) в разделе VI ЖК РФ понятие «товарищество (объединение) собственников помещений в многоквартирном доме» наполнить новым содержанием, исключить положения, касающиеся членства собственников помещений в ТСЖ, скорректировать вопросы регулирования прав и обязанностей товарищества (объединения) как сообщества собственников помещений в МКД и созданного ими юридического лица, изменить компетенцию правления и председателя правления юридического лица, созданного сообществом собственников помещений;

3) в Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» внести положения о вступлении в силу новых норм раздела VI ЖК РФ как для МКД, в которых ранее были созданы ТСЖ или действуют жилищные кооперативы, так и для МКД, в которых ТСЖ и жилищные кооперативы ранее не создавались. Содержание таких норм требует обсуждения;

4) установить достаточный срок для внесения изменений в ранее принятые уставы ТСЖ и жилищных кооперативов (несколько лет), а также в ранее заключенные договоры управления и договоры о содержании и ремонте общего имущества в МКД. В случае если ранее созданные ТСЖ и жилищные кооперативы не примут необходимые изменения в установленный срок, предлагается не принимать какие-либо решения вместо собственников, а установить, что уставы таких организаций действуют в части, не противоречащей новым нормам ЖК РФ.

Представляется, что новый правовой статус товарищества (сообщества, ассоциации) должен отражать следующее: это объединение всех собственников помещений в МКД, основанное не на членстве, а на факте приобретения в собственность жилых и нежилых помещений в одном МКД, которые объединяют свои денежные средства и личными усилиями способствуют совместному управлению, содержанию и использованию общего имущества в доме. Товарищество (объединение) собственников помещений в МКД может создать не основанное на членстве юридическое лицо для более эффективного участия собственников в отношениях с третьими лицами.

Подходы к выбору организационно-правовой формы юридического лица, созданного товариществом (объединением) собственников помещений в МКД

Прежде всего, необходимо обратить внимание на то, что для создания товариществом (объединением) юридического лица не подходит существующий сегодня подход, согласно которому ТСЖ является видом организационно-правовой формы ТСН (п. 4 ч. 3 ст. 50 ГК РФ, ч. 1 ст. 135 ЖК РФ), относящейся к корпоративным юридическим лицам (корпорациям), основанным на добровольном членстве учредителей (п. 1 ст. 65¹, п. 1 ст. 123¹² ГК РФ). Но установить обязательное членство собственников помещений в многоквартирном доме в ТСЖ невозможно, не нарушив положения Постановления № 10-П.

Законодатель попытался создать задел для того, чтобы все собственники помещений в МКД были членами ТСН. Так, в пункте 2 статьи 123¹³ ГК РФ установлено общее правило, согласно которому «общее имущество в многоквартирном доме, а также объекты общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах принадлежат членам соответствующего товари-

щества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено законом» (курсивным шрифтом выделено мной. – Д.Г.). В соответствии с действующими нормами законодательства при добровольном членстве в ТСЖ (ТСН) часть собственников помещений в МКД не вступает в члены ТСЖ. Согласно части 3 статьи 30 и пункту 1 статьи 39 ЖК РФ общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности всех собственников помещений в МКД независимо от членства в ТСЖ (ТСН). Положение статьи 289 ГК РФ, согласно которому «собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 290)» не означает, что такое же право не возникает у собственников нежилых помещений в МКД¹. Тем не менее сегодня, до внесения изменений в ГК РФ и другие федеральные законы, неясно, в каких случаях общее имущество в многоквартирном доме, а также объекты общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах **принадлежат только членам** соответствующего товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности.

Изменения, внесенные Законом № 99-ФЗ [14] в ГК РФ допускают обязательное членство граждан и юридических лиц в организации, несмотря на правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, представленную в Постановлении № 10-П. Так, «ассоциацией (союзом) признается объединение юридических лиц и (или) граждан, основанное на добровольном или в установленных законом случаях на обязательном членстве и созданное для представления и защиты общих, в том числе профессиональных,

интересов, для достижения общественно полезных целей, а также иных не противоречащих закону и имеющих некоммерческий характер целей (курсивным шрифтом выделено мной. – Д.Г.)» (п. 1 ст. 123⁸ ГК РФ). Но учитывая, что Постановление № 10-П признало не соответствующим Конституции Российской Федерации положение Закона о ТСЖ [15] об обязательном членстве в ТСЖ собственников помещений в МКД, представляется, что от использования организационно-правовой формы ассоциации (союза) для создаваемого товариществом (объединением) собственников помещений в МКД следует отказаться.

Согласно предлагаемой концепции собственники помещений в МКД, принявшие решение об учреждении юридического лица (учредители), не должны становиться его участниками и приобретать в нем права членства. Тогда созданное товариществом (объединением) собственников помещений в МКД юридическое лицо должно являться унитарным юридическим лицом. Согласно абзацу 2 пункта 1 статьи 65¹ ГК РФ к таким юридическим лицам относятся, в частности, государственные и муниципальные унитарные предприятия, религиозные организации, публично-правовые компании. Эти организационно-правовые формы по определению не подходят для создаваемого товариществом (объединением) собственников помещений в МКД юридического лица. Вопрос о том, возможно ли создание сообществом собственников помещений юридического лица в таких организационно-правовых формах, как фонд, учреждение и автономная некоммерческая организация, или для этого требуется установление новой организационно-правовой формы юридического лица, не основанного на членстве, требует дополнительного анализа.

¹ Содержание нормы статьи 289 ГК РФ не противоречит нормам части 3 статьи 30 и пункту 1 статьи 39 ЖК РФ, поскольку эта норма устанавливает права только в отношении собственников квартир и размещена в главе 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения».

Создание экономических условий для наполнения товарищества (объединения) собственников помещений в МКД новым качеством

Одновременно с изменением концептуальных подходов к преобразованию института ТСЖ необходимо внести изменения, которые будут серьезно влиять на экономику обновленного сообщества собственников помещений в МКД.

Для обеспечения возможности совместного несения собственниками помещений общих расходов и реализации права распоряжаться общими средствами и усиления контроля эффективности их использования требуется переход от системы разрозненного внесения платы отдельно каждым собственником помещения за содержание и ремонт общего имущества в МКД и предоставление коммунальных услуг в адрес лиц, привлеченных для управления МКД, к внесению платежей за жилищные и коммунальные услуги на общий специальный целевой счет, открываемый по правилам номинального счета (статьи 860¹–860⁶ ГК РФ), а именно:

1) открываемый при любом способе управления МКД независимо от деятельности товарищества (объединения) собственников помещений в МКД с созданием или без создания юридического лица;

2) предназначенный для консолидации периодических платежей собственников помещений в МКД на цели оплаты общих расходов за жилищные и коммунальные услуги и обеспечения ежемесячного внесения из этого источника платы за фактически потребленные жилищные и коммунальные услуги;

3) средства на котором будут принадлежать собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности (по типу специального счета для формирования фонда ремонта дома);

4) номинальным владельцем которого будет являться лицо, уполномоченное собственниками помещений.

Предоставлять право распоряжения

средствами на цели перечисления платежей за жилищные и коммунальные услуги владельцу счета будут выборные члены совета МКД, а при создании организации – члены правления юридического лица, созданного сообществом собственников помещений, при условии реального выполнения и надлежащего качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и коммунальных услуг.

Использование специального целевого счета:

- должно исключить перекрестное финансирование собственниками помещений в одних домах жилищных услуг, потребляемых в других домах (сегодня управляющие организации повсеместно это делают, а многие органы местного самоуправления считают это само собой разумеющимся: «мы вам «дали» столько-то «хороших» домов, чтобы вы обеспечили содержание столько-то «плохих»);
- должно позволить оплачивать только реально выполненные услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (перечисление управляющей организации оплаты по договору управления МКД должно осуществляться после проверки своевременности и качества выполненных услуг и работ);
- посредством внесения консолидированных платежей должно способствовать осознанию собственниками помещений в МКД возможности влиять на улучшение качества состояния дома и коммунальных услуг (при несвоевременном и (или) некачественном выполнении услуг и работ перечисляемая управляющей организации сумма уменьшается в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, со-

- держанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, и условиями договора управления МКД);
- должно способствовать формированию адекватного размера платы за содержание жилого помещения, соответствующего потребностям дома;
 - должно позволить формировать «резервный фонд дома» при любом способе управления МКД. Создание такого фонда с лимитом его размера позволит иметь средства, необходимые как для финансирования «непредвиденных» работ и устранения последствий аварий, так и для обеспечения полноты оплаты совместных обязательств собственников помещений в МКД в случае неполной оплаты ЖКУ отдельными собственниками. Естественно, средства, полученные после истребования от должников задолженности, должны быть возвращены с процентами в резервный фонд;
 - позволит автономно от управляющей организации выплачивать вознаграждение членам и председателю совета МКД (в случае принятия общим собранием решения об этом) и оплачивать услуги нанятого собственниками помещений специалиста по контролю за деятельностью управляющей организации (в настоящее время осуществление таких платежей с участием управляющей организации порождает зависимость совета многоквартирного дома и такого специалиста от управляющей организации).

Представляется, что предложенные меры можно было бы реализовать следующим образом:

- пилотное апробирование в нескольких МКД на добровольных началах в нескольких муниципальных образованиях каждого субъекта Российской Федерации в течение одного года – двух лет;
- проведение анализа практики пилотного апробирования концепции, обобщение опыта;
- подготовка публичного и экспертного обсуждения и принятие поправок в акты жилищного законодательства;
- факультативное использование в течение переходного периода (один-два года) и при необходимости совершенствование регулирования правового режима специального целевого счета;
- введение в действие требования об использовании специального целевого счета во всех субъектах Российской Федерации и прекращение оплаты жилищных и коммунальных услуг через банковский счет управляющей организации или ТСЖ, или жилищно-строительного кооператива.

Меры, способствующие повышению ответственности собственников помещений в МКД

В качестве другой важной меры, необходимой для повышения ответственности собственников помещений за состояние качества управления МКД, предлагается распространение на собственников помещений во всех МКД независимо от способа управления ими процедуры солидарного несения должниками субсидиарной ответственности по дополнительным платежам (взносам) по общим обязательствам.

Этот механизм не является новым и применяется несколько десятилетий на основании положений статьи 123³ (ранее пункта 4 статьи 218) ГК РФ об ответственности членов жилищных потребительских кооперативов². Такой механизм обеспечит выполнение общих обязательств объединением

² Такую же ответственность, например, несут участники полного товарищества согласно пункту 1 статьи 75 ГК РФ.

собственников посредством внесения дополнительных взносов. В случае неполной оплаты всеми собственниками жилищных и коммунальных услуг отсутствие этого механизма приводит к невозможности своевременного и качественного выполнения управляющими организациями и ТСЖ всех необходимых услуг и работ по содержанию и ремонту МКД. При этом лицам, управляющим МКД, в большинстве случаев приходится отказываться от выполнения части работ или переносить их выполнение на более позднее, часто неопределенное, время. При неоплате жилищных и коммунальных услуг частью собственников добросовестные собственники помещений все равно в итоге получают некачественный результат управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, то есть переплачивают за соседней-должников. С этим нельзя мириться.

Полагаем целесообразным внести в ЖК РФ изменения, в соответствии с которыми в случае если возникла потребность в финансировании дополнительных расходов товарищества (объединения) собственников по решению общего собрания собственников помещений в МКД, то всем собственникам предлагается внести дополнительные платежи (взносы) на общий специальный целевой счет. К такой потребности сообщества, в частности, могут быть отнесены необходимость осуществления затрат на непредвиденный (аварийный) ремонт элементов общего имущества в МКД или замену оборудования при недостаточности текущих платежей либо необходимость расплатиться с подрядчиками. При этом размеры дополнительных платежей (взносов) собственников помещений в МКД определяются по одинаковой формуле в соответствии с принадлежащими им долями в общем имуществе в МКД (пропорционально площадям принадлежащих им помещений).

Воздействие предложенной нормы о солидарном несении собственниками субсидиарной ответственности по опла-

те совместных обязательств в пределах невнесенных дополнительных платежей (взносов) направлено исключительно на собственников-должников. Его смысл заключается в том, что собственники, которые добросовестно внесли установленную дополнительную плату (взносы), свою обязанность полностью выполнили. А в отношении должников кредиторы товарищества (сообщества, объединения) собственников помещений в МКД могут потребовать напрямую с должников суммы причитающегося им долга, но не более начисленного конкретному собственнику размера дополнительного платежа (взноса).

Выводы

В результате реализации предлагаемой концепции:

1) товарищество (объединение, сообщество) собственников помещений в МКД без образования юридического лица получит статус (правовое положение), близкий к статусу юридического лица:

- специальный банковский счет фонда содержания МКД, средства на котором принадлежат собственникам помещений в МКД;
- годовой бюджет товарищества (объединения, сообщества) (смета доходов и расходов на содержание общего имущества), на основании которого определяются размеры обязательных платежей и взносов всех собственников помещений в МКД;

2) товарищество (объединение, сообщество) собственников помещений в МКД с образованием юридического лица изменит свой статус (правовое положение). Созданное юридическое лицо позволит товариществу (объединению, сообществу) обрести более высокий уровень гражданской правосубъектности во взаимоотношениях с третьими лицами, повысить статус органов управления, позволит созданному юридическому лицу заключать сделки в интересах всех собственников помещений в МКД

как их представитель. Ликвидация такого юридического лица не приведет к упразднению совместных обязательств собственников помещений в составе объединения.

Предлагаемые концептуальные подходы к преобразованию института ТСЖ посредством формирования сообщества собственников помещений в многоквартирном доме при всех способах управления им и необходимых для этого атрибутов должны способствовать развитию самоуправления собственников помещений в МКД, реализации их прав, обязанностей и ответственности в отношении общего имущества дома, усилению защиты экономических интересов добросовестных собственников помещений и повышению дисциплины платежей, созданию условий для улучшения управления и содержания МКД. Реализация концепции обеспечит условия для эффективного функционирования «коллективного собственника» общего имущества в каждом многоквартирном доме.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ³

1. Профессиональное управление многоквартирными домами. Международный опыт. М. : Фонд «Институт экономики города», 2007.
2. О праве собственности на жилое помещение и о праве длительного пользования жилой площадью (Закон о праве собственности на жилье) : Закон Германии от 15 марта 1951 года (BGBI.I).
3. Шреккенбах Л. Система управления жилой недвижимостью в Германии. URL: <http://portal-energo.ru/articles/details/id/758>
4. Об установлении статуса кондоминиума : Закон Франции от 10 июля 1965 № 65-557. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>
5. Овчарова А. С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журнал российского права. 2008. № 7. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>
6. О жилищных акционерных обществах : Закон Финляндии от 22 декабря 2009 года № 1599/2009.
7. Укко Лаурилла. Формы собственности, организация управления и финансирование жилья в Финляндии. URL: <http://www.valnet.ru/m7-127.phtml>
8. По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска : постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 3 апреля 1998 года № 10-П.
9. Луянен М. Законодательные проблемы обеспечения надлежащего содержания и ремонта многоквартирных домов с частной собственностью на квартиры (Хельсинки, Финляндия) // Вопросы государственного и муниципального управления. 2011. № 1.
10. Особое мнение судьи Конституционного Суда Российской Федерации Б.С. Эбзеева по делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска. Доступ из справочной правовой системы «Гарант».
11. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ.
12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
13. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ.

³ Также при подготовке статьи использованы материалы Фонда «Институт экономики города» по анализу международной практики государственной и муниципальной поддержки объединений собственников жилья в многоквартирных домах.

14. О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : Федеральный закон от 5 мая 2014 года № 99-ФЗ.

15. О товариществах собственников жилья : Федеральный закон от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ.

16. Об утверждении Правил содержа-

ния общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.