

Концептуальные подходы к преобразованию института товарищества собственников жилья

Дмитрий Гордеев
ведущий юрисконсульт
Направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

Авторы:

Д.П. Гордеев, ведущий юрисконсульт
В.Ю Прокофьев, директор направления
И.В. Генцлер, руководитель сектора
Т.Б. Лыкова, главный специалист

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



Особенности законодательного регулирования ТСЖ в существующих условиях

- 1) ТСЖ, как юридическое лицо не адекватно коллективу собственников, ТСЖ контрагент, противостоящий собственникам помещений, ТСЖ воспринимается на практике, как разновидность управляющей организации
- 2) ТСЖ по ГК РФ: некоммерческая корпоративная организация, основанная на добровольном членстве собственников помещений в МКД, вид организационно-правовой формы ТСН
- 3) ТСЖ создается для совместного управления:
 - а) общим имуществом в МКД
 - б) имуществом собственников помещений в нескольких МКД
 - в) имуществом собственников нескольких индивидуальных жилых домов
- 4) Собственники помещений в МКД могут свободно приобретать и прекращать членство в ТСЖ на основании одностороннего заявления
- 5) Членам ТСЖ должно принадлежать более 50% голосов (долей в ОИ МКД)
- 6) Общее собрание собственников помещений в МКД обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены ТСЖ не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД
- 7) Из части 2 статьи 30 Конституции РФ вытекает невозможность принуждения к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем, невозможность принудительного членства в ТСЖ (постановление Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. N 10-П)
- 8) В ст. 291 ГК РФ установлено, что ТСЖ создается и действует «в соответствии с законом о товариществах собственников жилья» (это ЖК РФ)
- 9) При этом положения ГК РФ и ФЗ от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ ТСН имеют приоритет над нормами ЖК РФ о ТСЖ

Позиция Конституционного суда в отношении членства в ТСЖ

«Из смысла и содержания части 2 статьи 30 Конституции Российской Федерации вытекает **невозможность принуждения** к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Любое объединение, его структура и организационно-правовые формы управления им **должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении.**

Применительно к товариществу собственников жилья как объединению это означает **невозможность принудительного членства в нем несмотря на решение большинства объединиться в товарищество.** Из принципа добровольности членства в объединении следует, что создание товарищества собственников жилья в кондоминиуме не исключает возможности для отдельных домовладельцев оставаться вне данного объединения, при этом не утрачивая с ним иных правовых связей, кроме членства в товариществе»

(постановление Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. N 10-П "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»)



Особое мнение судьи Конституционного суда Б.С.Эбзеева

Даже если согласиться с тем, что ст. 30 Конституции РФ 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"**

Конституционный Суд не учел сопряжения такого способа управления кондоминиумом как ТСЖ с характером имущества, находящегося в общей долевой собственности домовладельцев, для управления которым и создается товарищество

...сам факт приобретения помещения в кондоминиуме после организации товарищества или во вновь создаваемом кондоминиуме при условии соблюдения продавцом требований ст. 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 понятия "принуждение", используемого в статье 30 Конституции Российской Федерации), ни как ограничение прав собственника

(Особое мнение судьи Конституционного Суда РФ Б.С.Эбзеева по делу, решение по которому определено постановлением Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. N 10-П)



Концептуальные подходы к формированию «коллективного собственника» (1)

1) Идея «коллективного собственника общего имущества в МКД» не нашла адекватного отражения в законодательстве:

- собственники помещений не несут ответственности за состояние общего имущества в МКД
- не возникают совместные обязательства в отношении общего имущества (каждый отвечает сам за себя)
- «коллектив» собственников не имеет возможности формировать общие денежные средства для оплаты общих расходов на содержание общего имущества в МКД
- «коллектив» собственников не имеет механизмов защиты общих интересов и воздействия на недобросовестных собственников, недобросовестных управляющих (возможности неоплаты при неоказании услуг, невыполнении работ)
- способы принятия собственниками общих решений усложнены и требуют высоких временных затрат и сил

2) ТСЖ как юридическое лицо не адекватно коллективу собственников помещений в МКД в связи с добровольным членством в товариществе:

- членами ТСЖ являются не все собственники помещений в МКД
- состав членов ТСЖ меняется и может сократиться до критического числа, после чего ТСЖ должно быть ликвидировано
- ТСЖ является контрагентом по отношению к собственникам помещений
- собственники помещений не отвечают по обязательствам ТСЖ

Концептуальные подходы к формированию «коллективного собственника» (2)

3) Отсутствие «коллективного собственника» приводит к проблемам управления многоквартирным домом (МКД) :

- ответственность за содержание общего имущества, в том числе бремя расходов перекладывается законодательством на УК или ТСЖ
- собственники не заинтересованы вкладывать средства в общее имущество, потому что не уверены в их целевом и эффективном использовании
- ни «коллектив» собственников, ни ТСЖ не рассматриваются как надежный заемщик кредитов на капитальный ремонт , энергосберегающие мероприятия

В результате состояние многоквартирных домов не улучшается

4) Концепция направлена на создание условий для эффективного функционирования «коллективного собственника» общего имущества в каждом МКД

Реализация концепции приведет к:

- развитию самоуправления, реализации прав, обязанностей и ответственности собственников помещений в МКД в отношении общего имущества в МКД,
- защите экономических интересов собственников помещений и повышению дисциплины платежей
- созданию условий для управления и содержания МКД

Ключевые элементы сообщества собственников помещений в МКД

1. Все собственники жилых и нежилых помещений в МКД в силу закона составляют сообщество

Сообщество собственников помещений (ССП) в МКД существует, поскольку собственники:

- ☐ добровольно приобрели права на свои помещения в МКД и
- в силу закона приобрели невыделяемые в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД
- управляют общим имуществом в МКД путем принятия решений на общем собрании
- обязаны нести бремя общих расходов по содержанию общего имущества в МКД

2. Сообщество собственников помещений в МКД должно консолидировать средства для оплаты общих расходов на содержание общего имущества в МКД (и оплаты КУ на общедомовые нужды) в **фонде**, формируемом за счет регулярных **взносов**

3. Фонд общих расходов сообщества собственников должен быть обособлен от средств иных лиц:

- собственники помещений в МКД должны вносить взносы на **специальный счет фонда содержания МКД**
- средства на таком специальном счете **принадлежат собственникам помещений в МКД**, а номинальный владелец счета - лицо, уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме
- В составе Фонда м.б. резервный фонд



Подрядные и ресурсоснабжающие организации

4. Собственники помещений в МКД обязаны нести ответственность за исполнение общих обязательств по содержанию общего имущества в МКД:

- при возникновении дефицита средств в фонде общих расходов обязаны внести **дополнительные взносы**
- должники должны солидарно нести субсидиарную ответственность по общим обязательствам (по аналогии с ответственностью членов потребительских ЖСК – ст. 123³ ГК РФ)

5. Сообщество собственников помещений в МКД вправе создать юридическое лицо

Юридическое решение

Сообщество собственников помещений (ССП) в МКД

- ССП в силу закона существует в МКД, помещения в котором принадлежат 2 и более собственникам
- ССП имеет статус (правовое положение), близкий к статусу юр.лица:
 - специальный счет фонда содержания МКД, средства на котором принадлежат собственникам помещений
 - право утверждения годового бюджета (сметы доходов и расходов) сообщества, на основании которого определяются размеры обязательных платежей и взносов
- ССП имеет следующие органы управления:
 - общее собрание собственников помещений в МКД
 - совет МКД
- ССП без создания юрлица – возможно заключение договор управления МКД или непосредственное управление МКД (до 30 квартир)
- Собственники помещений обязаны покрыть общие убытки путем внесения дополнительных взносов в общий фонд, а должники по взносам солидарно несут субсидиарную ответственность по общим обязательствам ССП
- ССП не осуществляет хозяйственную деятельность

Юридическое решение

Сообщество собственников помещений в МКД с созданием юридического лица

- ССП вправе создать некоммерческое юр.лицо, не основанное на членстве (вариант АНО или новой организационно-правовой формы), для обретения гражданской правосубъектности во взаимоотношениях с третьими лицами при управлении общим имуществом в МКД
- Решение о создании юр.лица принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД
- Учредители юр.лица по статусу не отличаются от других собственников
- Регистрация юр.лица осуществляется собственником(ами), уполномоченным(и) общим собранием
- Средства на специальном счете фонда содержания МКД принадлежат собственникам помещений
- Созданное ССП юрлицо имеет следующие органы управления:
 - общее собрание собственников помещений в МКД
 - правление юр.лица - (руководит текущей деятельностью объединения (в отличие от ТСН, в котором председатель - единоличный исполнительный орган)
- Создание юр.лица – аналог способа управления ТСЖ
- ССП с созданием юрлица – возможно самостоятельное управление МКД или заключение договора управления МКД с управляющей организацией
- Собственники помещений обязаны покрыть общие убытки путем внесения дополнительных взносов в общий фонд, а должники по взносам солидарно несут субсидиарную ответственность по общим обязательствам
- Созданное ССП юрлицо осуществляет хозяйственную деятельность
- Юр.лицо может быть в любое время по решению общего собрания собственников ликвидировано при сохранении обязательств за ССП

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

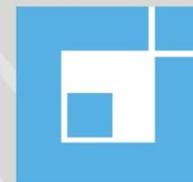


facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



20 ЛЕТ