

Заключение Института экономики города по проблемам гармонизации законодательства в регулировании статуса ТСЖ и ТСН

В соответствии с Федеральным законом от 5 мая 2014 г. N 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" Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ) определен исчерпывающий перечень организационно-правовых форм юридических лиц. В отношении некоммерческих юридических лиц законодатель в части 3 статьи 50 Гражданского кодекса определил 11 «видов» организационно-правовых форм некоммерческих организаций: потребительские кооперативы, общественные организации, ассоциации (союзы), товарищества собственников недвижимости, казачьи общества, общины коренных малочисленных народов Российской Федерации, фонды, учреждения, автономные некоммерческие организации, религиозные организации, публично-правовые компании. Для шести из указанных «видов» организационно-правовых форм некоммерческих организаций указаны входящие в них «подвиды», например:

- к потребительским кооперативам относятся в том числе жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, общества взаимного страхования, кредитные кооперативы, фонды проката, сельскохозяйственные потребительские кооперативы (пункт 1 части 3 статьи 50 ГК РФ);
- к товариществам собственников недвижимости относятся в том числе товарищества собственников жилья (пункт 4 части 3 статьи 50 ГК РФ).

Подтверждением тому, что речь идет именно о «подвидах» организационно-правовых форм, в которых могут создаваться некоммерческие организации, являются, например, нормы закона, относящиеся к потребительским кооперативам:

- «наименование потребительского кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово «кооператив» (часть 2 статьи 123.2 ГК РФ). Таким образом, законодатель допустил именовать в уставных документах разные подвиды потребительских кооперативов по-разному (жилищные, жилищно-строительные и гаражные кооперативы, садоводческие, огороднические и дачные потребительские кооперативы, кредитные кооперативы, сельскохозяйственные потребительские кооперативы);
- «Жилищный или жилищно-строительный кооператив по решению своих членов может быть преобразован только в товарищество собственников недвижимости» (часть 3 статьи 123.2 ГК РФ). Таким образом, если члены жилищного или жилищно-строительного кооператива не примут решения о преобразовании в товарищество собственников недвижимости, то такой кооператив может остаться в неизменном виде, как изначально созданный жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Пункт 4 части 3 статьи 50 ГК РФ сформулирован подобно пункту 1 данной части этой статьи. Он также содержит не только указание на вид организационно-правовой формы, но и на подвид. Дословно норма звучит так: «Юридические лица, являющиеся

некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах: ...товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья». То есть эта норма допускает создание юридических лиц в форме товарищества собственников жилья. Это подтверждает также то, что в Гражданском кодексе сохранена в неизменном виде статья 291 «Товарищество собственников жилья». Таким образом, товарищества собственников жилья (ТСЖ) должны рассматриваться как самостоятельная организационно-правовая форма, «подвид» товариществ собственников недвижимости.

Отказы в государственной регистрации создаваемых после 1 сентября 2014 года товариществ собственников жилья, а также необходимость изменения организационно-правовой формы ранее созданных ТСЖ на ТСН связаны с неудачной формулировкой части 2 статьи 123.12 ГК РФ: «Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости"...». Исходя из такой формулировки, вне зависимости от вида недвижимого имущества – здание, состоящее из нежилых помещений, многоквартирный дом, садоводческие, огороднические или дачные земельные участки и т.п., товарищества, создаваемые для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, должны носить наименование «товарищество собственников недвижимости».

Такой подход законодателя к товариществам, объединяющим собственников различного вида недвижимого имущества, кардинально отличается от подхода к разным подвидам потребительских кооперативов. При аналогичном подходе разные подвиды товариществ собственников недвижимости в наименовании должны были бы содержать слова «товарищество собственников» (так же как разные подвиды потребительских кооперативов должны содержать в наименовании слово «кооператив»).

Очевидно, что «товарищества собственников недвижимости» – общее наименование (общий вид) разных юридических лиц, общим у которых является то, что они объединяют собственников недвижимого имущества, а отличным – вид недвижимого имущества (помещения в многоквартирном доме, офисные помещения, торговые помещения в нежилом здании, земельные участки, используемые для целей огородничества, и т.д.), определяющий специфические цели создания товарищества, особые требования законодательства в отношении деятельности товарищества, правового положения членов (участников) товарищества и т.д.

Специфические особенности различного вида товариществ вызывают необходимость специального законодательного регулирования их деятельности. В отношении товариществ собственников жилья специальное регулирование после признания с 1 марта 2005 года утратившим силу Федерального закона от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» осуществляется Жилищным кодексом Российской Федерации и другими актами жилищного законодательства. Следующее из Федерального закона от 5 мая 2014 г. N 99-ФЗ переименование товариществ собственников жилья в товарищества собственников недвижимости выводит такие товарищества из-под регулирования жилищным законодательством, что представляется совершенно неприемлемым. Внесение изменений во все акты жилищного

законодательства (а также налогового законодательства, законодательство об административных правонарушениях и т.д.), заменяющих наименование «товарищество собственников жилья» на «товарищество собственников недвижимости», приведет к неоправданному распространению требований, установленных в отношении товариществ, созданных в многоквартирных домах, на товарищества, созданные в нежилых зданиях (офисных, торговых центрах и т.д.).

Представляется необходимым и целесообразным внести изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации, устанавливающие, что товарищества собственников жилья являются самостоятельной организационно-правовой формой некоммерческого юридического лица и подвидом товариществ собственников недвижимости, создаваемого и действующего в соответствии с жилищным законодательством. В связи с этим и для гармонизации норм Гражданского и Жилищного кодексов ПРЕДЛАГАЕМ:

1. Внести изменение в часть 2 статьи 123.12 Гражданского кодекса, устанавливающее, что наименование товарищества собственников жилья должно содержать указание на вид недвижимого имущества, для совместного владения которым оно создается и слова «товарищество собственников».
2. Внести изменения в статью 290 Гражданского кодекса, заменив в наименовании и содержании статьи слова «собственников квартир» на «собственников помещений»
3. Внести изменения в статью 291 Гражданского кодекса, заменив слова «собственники квартир» на «собственники жилых и нежилых помещений», а также указав цель создания товарищества собственников жилья – «для совместного управления, обеспечения владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, содержания и ремонта общего имущества».
4. Внести дополнение в статью 291 Гражданского кодекса, определяющее, что товарищество собственников жилья создается и действует в соответствии с жилищным законодательством.

Кроме того, учитывая большое разнообразие в сочетании жилых и нежилых помещений в одном здании, имеет смысл установить в Гражданском кодексе в каких случаях товарищество собственников недвижимости создается в организационно-правовой форме товарищество собственников жилья и регулируется жилищным законодательством (в многоквартирном доме при невысокой доле нежилых помещений в здании), в каких случаях товарищество собственников недвижимости регулируется Гражданским кодексом (здания только с нежилыми помещениями или незначительной долей жилых помещений), а в каких случаях собственники недвижимости вправе самостоятельно решить, нормами какого законодательства (жилищного или гражданского) будет руководствоваться товарищество в своей деятельности.