

Круглый стол  
«Совершенствование правового регулирования  
деятельности ТСЖ»

## Есть ли возможность в каждом многоквартирном доме иметь правоспособное сообщество собственников?

Ирина Валентиновна Генцлер,  
директор направления «Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»

21 ноября 2023 г.  
Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации

# СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД - гражданско-правовое сообщество в силу закона

Гражданский кодекс РФ  
(п. 2 ст. 181.1)):

- **сособственники** - участники гражданско-правового сообщества
- **решение собрания в силу закона порождает правовые последствия для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений**

Собственники помещений в МКД:

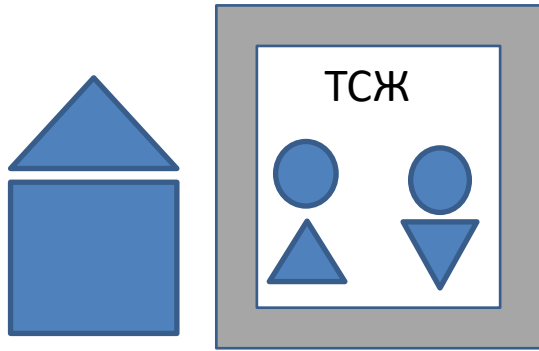
- **сособственники общего имущества в МКД на праве общей долевой собственности в силу закона (ст. 290 ГК РФ, ч.1 ст. 36 ЖК РФ)**
- **решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч.5 ст. 46 ЖК РФ)**



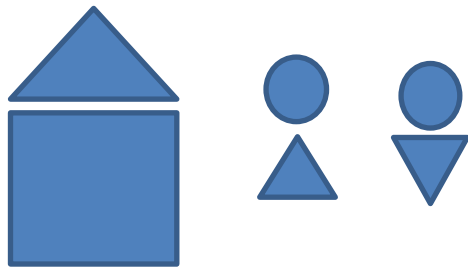
# ТСЖ и гражданско-правовое сообщество собственников общего имущества в МКД

ТСЖ	Гражданско-правовое сообщество собственников помещений в МКД
Нужно создавать (более 50% голосов от общего числа голосов) и проходить государственную регистрацию	Возникает в силу закона, в настоящее время нигде не учитывается
Нужно вступать в ТСЖ, членство добровольное	Все собственники - участники ГПС в силу закона
Два органа по принятию решений в отношении общего имущества в МКД - общее собрание членов ТСЖ, общее собрание собственников	Общее собрание собственников помещений собственников общего имущества - орган управления
Правление	Совет МКД
Правоспособность юридического лица: <ul style="list-style-type: none"><li>- наименование</li><li>- счет в банке</li><li>- печать</li><li>- возможность заключать договоры от своего имени</li><li>- ответственность по обязательствам</li></ul>	Правоспособность не определена

# Правоспособность сообщества собственников поставлена в зависимость от способа управления МКД



- + **Возможность обособить средства** платежей/взносов собственников от средств сторонних лиц (хотя это средства ТСЖ, а не собственников)
- + **Возможность действовать как одно лицо** в отношениях с третьими лицами, быть полноправным заказчиком услуг и работ
- + **Возможность распоряжаться и контролировать расходование средств**, уплачиваемых на содержание общего имущества

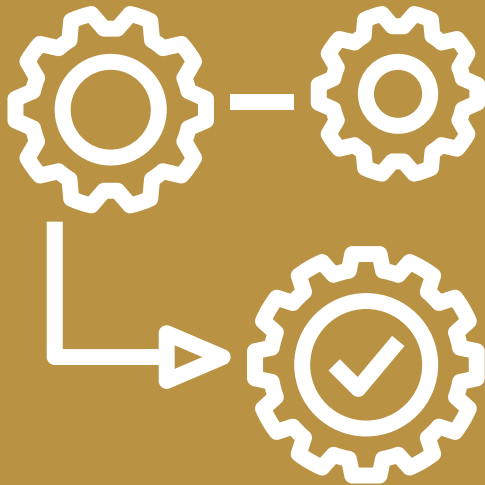


- = **Собственники не имеют общих средств для исполнения общей обязанности** по содержанию общего имущества
- = **Собственники не могут распоряжаться и контролировать расходование средств**, уплачиваемых на содержание общего имущества
- = **Не могут выступать в отношениях с третьими лицами как одно сообщество**



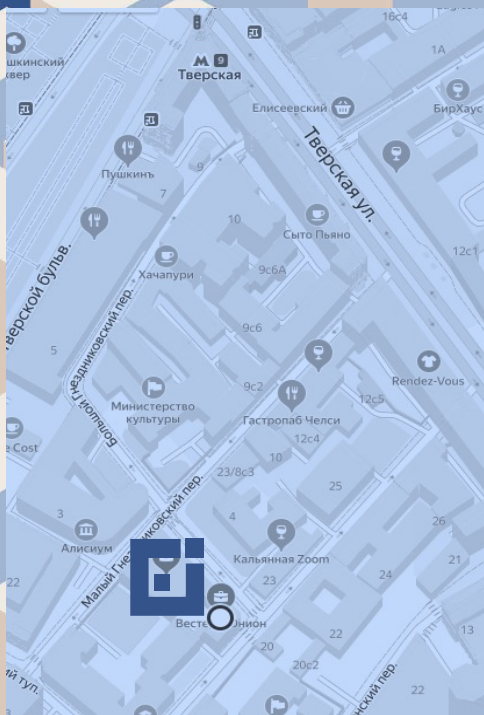
## Предложения:

1. Улучшать законодательство и условия деятельности ТСЖ как юридического лица, способа управления МКД
2. Наделить гражданско-правовое сообщество собственников помещений в МКД (участников права общей долевой собственности на общее имущество) правоспособностью, близкой к ТСЖ:



- идентификация по адресу МКД
- атрибутика (печать, фирменный бланк...)
- счет в банке для формирования общих средств
- заключение договоров через представителя - уполномоченное общим собранием лицо
- ответственность по обязательствам общими средствами

3. Право принимать решения в отношении недобросовестных участников сообщества



## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 212-05-11

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru), [fondie@yandex.ru](mailto:fondie@yandex.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

