

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В работе поднимается вопрос о правовом регулировании товариществ собственников недвижимости. Касаясь вопроса порядка создания товариществ собственников недвижимости, авторами отмечается разнообразие регулирования и указывается на целесообразность выработки единого подхода к порядку создания таких товариществ. В статье поднимается дискуссия по проблеме определения количества голосов на общем собрании, принадлежащих членам товарищества. Обосновывается вывод о зависимости количества голосов от доли в общем имуществе товарищества. Обращаясь к вопросу прекращения членства, авторы указывают на возможность его прекращения как по воле, так и помимо воли участника. При этом авторами критикуется действующие нормы законодательства, предусматривающие исключение из членов товариществ собственников недвижимости.

Ключевые слова: товарищества собственников недвижимости; товарищества собственников жилья; решения общих собраний; порядок создания товарищества; исключение из членов товарищества.

**O. N. Zakharova,
T. Yu. Epifantseva**

SOME ASPECTS OF THE LEGAL REGULATION OF REAL ESTATE OWNERS' PARTNERSHIPS

This article raises the issue of the legal regulation of real estate owners' associations. Regarding the issue of the procedure for the creation of real estate owners' partnerships, the authors note the diversity of regulation and indicate the expediency of developing a unified approach

to the procedure for the creation of such partnerships. The article raises a discussion on the problem of determining the number of shares at the general meeting owned by the members of the partnership. The conclusion is made about the dependence of the number of votes on the share in the common property in the partnership. Turning to the issue of termination of membership, the authors point to the possibility of its termination both voluntarily and against the will of the participant. At the same time, the authors criticize the current norms of legislation providing for the exclusion of real estate owners from members of partnerships.

Keywords: partnerships of real estate owners; partnerships of homeowners; decisions of general meetings; the procedure for creating a partnership; exclusion from the membership of the partnership.

Товарищество собственников недвижимости (далее – ТСН) как организационно правовая форма появилась в гражданском законодательстве в связи с изменениями в ГК РФ в 2014 г. Введение в правовой оборот ТСН дало возможность законодателю объединить несколько некоммерческих организаций, с одной стороны, схожих, но, с другой стороны, регулируемых разными нормативно-правовыми актами. Общим критерием, объединяющим все эти организации, является совместное управление общим недвижимым имуществом [1, с. 27; 2, с. 14]. К таким в том числе относятся садоводческие и огороднические товарищества (далее – СНТ, ОНТ), гаражные ТСН, товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ). Также, не очевидно, но к ним следует отнести такие объединения как собственники индивидуальных домов и собственники нежилых помещений в здании (коммерческая недвижимость).

Представляется интересным рассмотреть отдельные вопросы применения и соотношения специального и общего законодательства в части порядка создания и деятельности разных видов ТСН.

Порядок создания ТСН. Вопрос создания соответствующего ТСН напрямую связан с количеством его участников или с количеством голосов собственников помещений. Так, например, решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и возможно

только в том случае, если члены будущего ТСЖ будут обладать более 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников многоквартирного дома [3, с. 16]. Таким образом, количество участников такого вида ТСН прямо не урегулировано законом. Следовательно, вполне возможно допустить ситуацию создания ТСЖ, которое будет создано двумя собственниками помещений. Особый порядок создания ТСЖ предусмотрен в двух случаях. Во-первых, если несколько многоквартирных домов расположены на земельных участках, имеющих общую границу и элементы общей инфраструктуры, то решение о создании ТСЖ принимается квалифицированным большинством голосов, а именно не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников в каждом многоквартирном доме. И, во-вторых, такое же квалифицированное большинство голосов (не менее двух третей) потребуется при создании ТСЖ собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу и элементы общей инфраструктуры.

Порядок создания гаражного ТСН регулируется специальным законом, согласно которому решение о создании принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в соответствующем собрании собственников, если необходимость большего количества голосов не предусмотрена законом или решением общего собрания собственников (п. 2 ст. 22 Закона № 338-ФЗ¹).

Относительно садоводческих ТСН специальным законом предусмотрено единогласное голосование при его создании (ст. 10 Закона № 338-ФЗ²), что соответствует общему порядку создания юридических лиц, предусмотренного ст. 50.1 ГК РФ. Дополнительным требованием для возникновения садоводческого ТСН является количественный ценз к числу учредителей – не менее семи.

Если ТСН не относится ни к одному из вышеупомянутых (например, коттеджные поселки, собственники помещений в не-

¹ О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : ФЗ от 24.07.2023 г. № 338-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

² О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : ФЗ от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ // Там же.

жилых зданиях), то поскольку специальных норм о создании ТСН не предусмотрено, возникновение такого юридического лица будет подчиняться общим правилам о создании юридических лиц. Соответственно, решение об учреждении ТСН должно быть принято единогласно всеми собственниками такой недвижимости.

Полагаем, что такие гражданско-правовые сообщества, как собственники недвижимого имущества, могут быть весьма многочисленными и принятие решения о создании ТСН единогласно не представляется возможным. Поэтому предусмотренный специальным законодательством более упрощенный порядок создания для отдельных видов ТСН, на наш взгляд, является обоснованным.

Такое разнообразное регулирование в порядке создания различных видов ТСН, объясняется тем, что само ТСН, как организационно-правовая форма юридического лица, возникла с целью объединения уже давно существующих некоммерческих юридических лиц, регулируемых отдельными федеральными законами. Более целесообразным был бы единый подход законодателя к вопросу о порядке создания разных видов ТСН, предусматривающий не единогласное решение о создании, а более упрощенный вариант, путем голосования большинством, так, как это предусмотрено для ТСЖ.

Определение количества голосов на общем собрании ТСН. Поскольку основной целью создания ТСН является совместное управление недвижимым имуществом, то количество голосов, как правило, зависит от доли в праве общей собственности на общее имущество ТСН, а доля, соответственно, определяется размером площади имущества, находящегося в собственности члена ТСН. Такой порядок определения голосов и доли предусмотрен для ТСЖ. Так, согласно ст. 48 ЖК РФ количество голосов пропорционально доле в праве общей собственности, а доля, в свою очередь, пропорциональна площади недвижимого имущества собственника в многоквартирном доме. Аналогичным образом определяется количество голосов и доля в общем имуществе гаражного ТСН, однако решением общего собрания собственники гаражей могут установить иной порядок, согласно

которому доля будет зависеть не от площади гаража, а от количества гаражей в собственности (ст. 6, 22 Закона № 338-ФЗ).

Что касается СНТ, ОНТ и иных ТСН, вопрос количества голосов, размера доли и их взаимосвязи с площадью недвижимого имущества в законодательстве не урегулирован. В этой связи, критерием определения количества голосов, принадлежащих члену ТСН, может быть: площадь, находящейся в собственности недвижимости; количество объектов недвижимости; членство в ТСН (один член – один голос). Таким образом, законодатель предоставил возможность членам ТСН самостоятельно решать данный вопрос, который представляется весьма существенным, поскольку влияет на определение правомочности общего собрания ТСН, принятие им решений, бремя содержания общего имущества, размер членских взносов и пр. Свобода выбора при решении этого вопроса нередко приводит к судебным спорам и его неоднозначному толкованию судебными инстанциями. Так, например, суд первой инстанции, удовлетворяя иски о взыскании взносов, исходил из того, что само понятие членского взноса основано на членстве в товариществе, его размер должен определяться количеством членов и равенством их прав и не может зависеть от размера участка, находящегося в пользовании или собственности члена товарищества. Напротив, суд апелляционной инстанции обоснованно пришел к выводу, что размер членских взносов пропорциональный площади принадлежащих членам товарищества участков отвечает принципам законности и справедливости¹. Такой подход суда считаем справедливым, т.к. он позволяет учесть тот факт, что участки большей площади требуют больших расходов, связанных с их содержанием.

На наш взгляд, площадь недвижимого имущества является наилучшим критерием для определения количества голосов в ТСН. Поэтому считаем необходимым закрепление диспозитивного правила определения количества голосов пропорционально доле в общем имуществе в ТСН, а соответственно определение

¹ Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010–2013 г. : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 02.07.2014 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 1.

размера доли от площади недвижимого имущества находящегося в собственности члена ТСН.

Принятие решений в ТСН. Нередко на практике в разных видах ТСН у собственников возникают вопросы о том, как должны приниматься решения по управлению деятельностью ТСН.

Отметим, что порядок принятия решений, в первую очередь, связан с определением правомочности общего собрания ТСН.

Общее собрание ТСЖ правомочно, если в нем приняли участие собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членом ТСЖ (ст. 146 ЖК РФ). Аналогичные требования к кворуму установлены для гаражных ТСН, однако предусмотрена возможность изменить количество голосов в большую сторону (ст. 25 Закона № 338-ФЗ). Общее собрание садоводческих и огороднических товариществ правомочно, если в нем приняли участие более пятидесяти процентов членом товарищества (ст. 17 Закона № 217-ФЗ). Во всех иных ТСН кворум определяется общими положениями гражданского законодательства о правомочности решений собраний и составляет не менее пятидесяти процентов от общего числа участников товарищества.

Порядок принятия решений общим собранием императивно закреплен для ТСЖ и СНТ (ОНТ) соответственно в ЖК РФ и Законе № 217-ФЗ. Для отдельных вопросов предусмотрено квалифицированное большинство (не менее 2/3), а для остальных – большинство голосов от участвующих в собрании членом товарищества. Диспозитивный порядок принятия решений предусмотрен для гаражных ТСН. Решения по всем вопросам принимаются простым большинством от присутствующих на собрании, но при этом общему собранию предоставляется возможность установить квалифицированное большинство при принятии решений (ст. 25 Закона № 338-ФЗ).

Как видим, и по вопросу принятия решений в разных видах ТСН, отсутствует единообразие в правовом регулировании.

Прекращение членства в ТСН. Участие во всех видах ТСН является добровольным, собственник недвижимости самостоятельно принимает решение о вступлении в члены ТСН¹. Объ-

¹ Более подробно о праве на участие см.: [4, с. 89].

зательным условием вступления в члены ТСН, кроме написания заявления, является наличие права собственности на соответствующее недвижимое имущество. Прекращение членства возможно не только по воле члена ТСН, но и помимо его воли. К добровольным основаниям прекращения членства следует отнести подачу заявления о выходе из членов ТСН и отчуждение соответствующего недвижимого имущества. Исключение из членов ТСН и принудительное прекращение права собственности на соответствующее имущество относится к прекращению членства в ТСН помимо воли. Следует учитывать, что добровольный выход из членов ТСН может привести к уменьшению количества членов товарищества, в связи с чем возникнет вопрос о возможности существования самого товарищества и его дальнейшей ликвидации.

Вопрос исключения из членов ТСЖ и гаражных ТСН соответствующими законами не регулируется. Однако императивно предусмотрены основания прекращения членства в этих товариществах, которых всего два – добровольный выход и прекращение права собственности на недвижимое имущество. В отличие от ТСЖ и гаражных ТСН, для СНТ и ОНТ законом предусмотрена возможность исключения из членов товарищества по решению общего собрания и единственным основанием для этого является неуплата членских взносов более двух месяцев, если более продолжительный срок не предусмотрен уставом товарищества. Думается, что решение вопроса об исключении из членов товарищества не соответствует юридической природе товариществ, единственной целью создания которых является совместные управление недвижимым имуществом. Исключение из членов товарищества не должно прекращать само субъективное право на управление имуществом, а поэтому сам факт исключения считаем нецелесообразным.

Прекращение членства в остальных видах ТСН в нормах гражданского законодательства не регулируется. В данном случае, по нашему мнению, должны действовать общие правила, согласно которым можно выйти добровольно из ТСН или членство автоматически прекращается в связи прекращением права собственности на недвижимое имущество.

Список использованной литературы

1. Крылов В. Г. О некоторых проблемах правового регулирования товариществ собственников недвижимости в Российской Федерации / В. Г. Крылов // Гражданское право. – 2024. – № 2. – С. 27–29.

2. Тюкавкин-Плотников А. А. Проблема современного понимания юридического лица / А. А. Тюкавкин-Плотников // Baikal Research Journal. – 2011. – Т. 1, №3. – С. 14.

3. Афанасьева Т. И. Требования к содержанию решения собрания-сделки / Т. И. Афанасьева // Baikal Research Journal. – 2018. – Т. 9, № 1. – С. 16.

4. Виниченко Ю. В. Проблема понимания категории «право участия» в современной отечественной цивилистике / Ю. В. Виниченко // Известия ИГЭА. – 2013. – № 4. – С. 89–92.

Информация об авторах

Захарова Ольга Николаевна – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса, Институт юстиции, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: zaharovaon1976@mail.ru.

Епифанцева Татьяна Юрьевна – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса, Институт юстиции, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: tanu@rambler.ru.

Authors

Zakharova Olga N. – PhD in Law, Associate Professor, Associate Professor of Civil Law and Procedure Department, Institute of Justice, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: zaharovaon1976@mail.ru.

Epifantseva Tatyana Yu. – PhD in Law, Associate Professor, Associate Professor of Civil Law and Procedure Department, Institute of Justice, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: tanu@rambler.ru.