

Нышонкова Ирина Васильевна

магистрант

ФГБОУ ВО «Российский государственный
социальный университет»

г. Москва

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЕЛЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ ТОВАРИЩЕСТВАМИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Аннотация: проблематика в управлении многоквартирными домами заключается в пробелах и необходимости внесения дополнений в законодательные акты при выбранном способе управления домами в форме ТСЖ. Метод исследования в работе применялся аналитический. При внесении изменений и дополнений в правовые акты, предложенные в статье, в управление домами в форме ТСЖ можно будет исключить создание заранее неправомерно созданного юридического лица.

Ключевые слова: Гражданский кодекс, ТСЖ, ЖСК, управление многоквартирными домами, Жилищный кодекс, регистрация юридических лиц, Государственный жилищный надзор.

Товарищества собственников недвижимости (ТСН) – новая организационно-правовая форма некоммерческих корпоративных организаций России (юридических лиц), объединяющая владельцев любых типов недвижимости.

В соответствии с п. 1 ст. 123.12 ГК РФ товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

С 1 сентября 2014 года в форме товарищества собственников недвижимости (ТСН) создаются все новые объединения собственников:

- помещений в здании (в т. ч. в многоквартирном доме);
- помещений в нескольких зданиях;
- жилых домов;
- дачных домов;
- садоводческих земельных участков;
- огороднических земельных участков;
- дачных земельных участков и т. п.

Изменения, внесенные Федеральным законом от 05.05.2014 №99-ФЗ в главу 4 «Юридические лица» части 1 ГК РФ, коснулись не только всех юридических лиц, но и практически всего населения страны, несмотря на то, что перерегистрация существующих объединений не требуется.

В настоящее время в ГК РФ приведен исчерпывающий (закрытый) список некоммерческих организаций. Их теперь два вида:

1. Некоммерческие корпоративные организации.

2. Корпорации – это юридические лица, основанные на членстве их участников. Все участники корпоративной организации приобретают корпоративные (членские) права и обязанности в отношении созданного ими юридического лица (п. 1 и 2 ст. 65.1 ГК РФ).

Высшим органом Корпорации является общее собрание участников (п. 1 ст. 65.3 ГК РФ).

Таким образом, в форме корпораций создаются и действуют все коммерческие юридические лица (за исключением унитарных предприятий), а также ряд некоммерческих:

- потребительские кооперативы;
- общественные организации;
- ассоциации и союзы;
- товарищества собственников недвижимости;

– казачьи общества, внесенные в государственный реестр казачьих обществ в России;

– общины коренных малочисленных народов Российской Федерации.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, создаваемая по инициативе собственников для управления многоквартирным домом.

Основная цель создания товарищества собственников жилья (ТСЖ) – совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, которое предусматривает самостоятельное управление либо управление с привлечением профессиональной организации.

Основные преимущества товариществ собственников жилья:

– собственники помещений самостоятельно решают, как управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов- профессионалов (управляющего или управляющую организацию (физическое или юридическое лицо));

– вправе расторгнуть договор и пригласить для выполнения работ других, более квалифицированных специалистов, при несоответствии качества работ требованиям жителей;

– самостоятельно формирует свой бюджет;

– самостоятельно планирует работы по содержанию и ремонту своего дома, определяет их очередность, контролирует их качественное исполнение;

– может иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящейся в общей долевой собственности, рационально использовать конструктивные элементы здания и земельный участок для предоставления рекламных площадей;

– ТСЖ отличается прозрачностью финансовых потоков – любой член ТСЖ имеет возможность участвовать в формировании бюджета и контролировать его исполнение через ревизионные комиссии или лично;

– ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью для достижения целей, предусмотренных Уставом:

– обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

– строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме.

Жилищным Кодексом (ч. 2 ст. 161) предусмотрено несколько способов управления многоквартирным домом (МКД), одним из которых является управление товариществом собственников жилья.

Процесс создания ТСЖ можно условно разделить на два основных этапа:

- принятие решения о создании ТСЖ;
- государственная регистрация создания ТСЖ.

Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений. Для того, чтобы собрание было более организовано, необходимо создать инициативную группу по подготовке общего собрания. Инициатором проведения такого собрания может выступать любой собственник помещения.

Дальше необходимо подготовить уведомления всем собственникам помещений дома, в которых обязательно должно быть указано: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

Также к собранию требуется подготовить список жилых и нежилых помещений, которые находятся в частной собственности (желательно указать данные о собственниках и общей площади помещений, а также их доли в общей полезной площади многоквартирного дома) и указать общую площадь помещений, находящихся в собственности г. Москвы и ее долю в общей площади многоквартирного дома.

Необходимо подготовить: список регистрации собственников помещений, принявших участие в общем собрании, бюллетень для голосования по вопросам, выносимым на общее собрание, на каждого собственника.

В соответствии с п. 3 ст. 135 ЖК РФ число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, необходимо обеспечить кворум в 51% голосов от общего числа голосов помещений в многоквартирном доме.

Следующая стадия – проведение собрания. По результатам проведения собрания должен быть составлен протокол, который является одним из основных документов при подаче документов на регистрацию.

Вторым основным этапом является государственная регистрация ТСЖ, которая с 2007 года осуществляется налоговым органом. Государственная регистрация ТСЖ осуществляется в течение 7 календарных дней с момента представления всех необходимых документов. Выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию создания ТСЖ, производится на 8 календарный день.

В качестве заявителя должен быть указан собственник, уполномоченный быть заявителем в регистрирующем органе, решением общего собрания собственников. В данном случае присутствие других собственников у нотариуса не требуется.

Даже при начальном рассмотрении формы управления МКД посредством способа управления ТСЖ уже при регистрации усматривается пробел в законодательстве при регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц.

Принятое решение собственников помещений о создании ТСЖ может быть принято с нарушениями, имеющими неустранимый характер и являться неправомерным.

Согласно ст.20 ЖК РФ государственный жилищный надзор осуществляет проверку правомерности принятых решений по созданию и деятельности юридических лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, в том числе ТСЖ. По результатам выдается акт проверки государственного жилищного надзора.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 08.08.2001 г. №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» налоговая инспекция, как регистрирующий орган:

- обеспечивает учет и хранение всех предоставленных документов;
- не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных настоящим Федеральным Законом;
- не проверяет на предмет соответствия законодательству форму предоставленных документов (за исключением заявления о государственной регистрации) и содержащиеся в предоставленных документах сведения.

Согласно главе 4 Федерального закона №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» акт проверки уполномоченного надзорного органа не включен в перечень документов, предъявляемых для регистрации юридического лица.

Статьей 25 Закона предусмотрена ответственность заявителя или юридического лица за неправомерные действия, а также за предоставление недостоверных сведений.

Регистрирующий орган вправе обратиться в суд с требованием о ликвидации юридического лица в случае допущенных при создании такого юридического лица грубых нарушений закона или иных правовых актов, если эти нарушения носят неустранимый характер.

Но все эти меры являются недействующими, т.к. регистрация ТСЖ осуществляется и создается конфликтная ситуация в управлении домом.

Отсутствие в перечне документов главы четыре №129-ФЗ акта проверки уполномоченного надзорного органа о правомерности принятого решения собственниками влечет осуществление регистрации ТСЖ в ЕГРЮЛ.

В целях предотвращения регистрации заведомо неправомерно принятого решения и для устранения пробела в законодательстве по регистрации ТСЖ необходимо внесение в перечень документов главы 4 №129-ФЗ предоставление акта проверки жилищной инспекции о правомерности принятого решения собственниками помещений для регистрации ТСН (ТСЖ), как юридического лица.

При внесении вышеуказанных дополнений в главу 4 Федерального Закона от 08.08.2001 г. №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» возможность регистрации ТСН (ТСЖ), созданных с нарушением прав собственников, будет изначально устранена и не повлечет регистрацию юридического лица, на основании неправомерного решения.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая: Текст с изменениями и дополнениями на 15.11.2015 г. – М.: Эксмо, 2015. – 864 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: ПРО-Ж72 спект, Кно-Рус, 2016. – 176 с.
3. Федеральный Закон от 08.08.2010 г. №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» с изменениями на 28.12.2016
4. Управление многоквартирным домом. – 2015. – №11.
5. Методические рекомендации для органов исполнительной власти города Москвы по вопросам организации управления многоквартирными домами // Методический сборник ГКУ «Центр реформы в ЖКХ». – М., 2015. – 80 с.
6. Постатейный Комментарий к Жилищному Кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – Статут, 2005.
7. Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы: Сборник ГКУ. – 2014.