МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «НОВОСИБИРСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(НОВОСИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ, НГУ)

Юридический факультет

Курсовая работа

Кафедра гражданского права

Печенкин Алексей Евгеньевич

Название работы:

Товарищество собственников недвижимости

Научный руководитель:

Кандидат юридических наук, доцент Рахвалова Марина Николаевн

Новосибирск — 2016 год

Оглавление

Введение 3

Глава 1. Правовые и теоретические основы товарищества собственников недвижимости 5

1.1 Понятие и правовая природа товарищества собственников недвижимости 5

1.2 Характеристика организационно – правовой формы товариществ собственников недвижимости 8

Глава 2 Правовой статус товарищества собственников жилья 11

2.1 Порядок создания, ликвидации и реорганизации товарищества собственников недвижимости 11

2.2 Правовое положение членов товарищества собственников недвижимости. 15

2.3 Органы управления товарищества собственников недвижимости и контроля за их деятельностью 20

Введение

Актуальность темы исследования. Появление товарищества собственников недвижимости, как новой организационно – правовой формы играет важную роль не только в рамках гражданского права, но и всей правовой системы в целом. В связи с этим изучение товарищества собственников недвижимости очень актуально. В цивилистике не утихают споры о необходимости существование этой организационной и ее эффективности.

Степень научной разработанности вопросов по данной проблематике сложно оценить, но на данный момент количество исследователей невелико. В теоретическом плане, до сих пор нет единой точки зрения на правовую природу товарищества собственников недвижимости и вообще на правильность его наименования. Более того, необходимо проанализировать последние изменения законодательства, касающиеся требований к созданию, реорганизации и создания товарищества собственников недвижимости. В целом же, как в теории, так и на практике существуют определенные проблемы, касающиеся определения правового статуса товарищества собственников недвижимости. Это свидетельствует об актуальности данной темы исследования и необходимости анализа данных вопросов.

Степень научной разработанности проблемы. Товарищество собственников недвижимости новая организационно – правовая форма. В связи с этим исследователей проблематики этого вопроса на сегодняшний день совсем немного: В. Кириенко, Е.В. Накушнова, Л.П. Кириченко, П.В. Крашенинников, Ю.П. Свит.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования являются правоотношения, возникающие в области товарищества собственников недвижимости

Предмет исследования включает: нормы современного гражданского права, регулирующие создание, реорганизацию, ликвидацию товарищества

собственников недвижимости, научные публикации по исследуемому вопросу, правоприменительная практика.

Цель и задачи исследования. Целью исследования является анализ теоретических и правоприменительных проблем товарищества собственников недвижимости, а также поиск путей их решения.

Для достижения поставленной цели определены задачи исследования:

1) выполнить анализ понятия и правовой природа товарищества собственников недвижимости;
2) проанализировать ключевые характеристики организационно-правовой формы товарищества собственников недвижимости;
3) рассмотреть порядок создания, ликвидации и реорганизации товарищества собственников недвижимости;
4) изучить правовой статус членов товарищества собственников недвижимости;
5) подвергнуть анализу органы, создаваемые в товариществе собственников недвижимости.

Методология и методика исследования. В данной работе использовались следующие методы исследования:

1. Общенаучные методы (анализ, синтез, сравнительный, статистический, исторический и другие);

2. Частноправовые методы, такие как сравнительное правоведение и правовое прогнозирование.

Глава 1. Правовые и теоретические основы товарищества собственников недвижимости

1.1 Понятие и правовая природа товарищества собственников недвижимости

Товарищество собственников недвижимости новая организационно-правовая форма некоммерческих организаций, появившаяся в результате внесения изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Законодатель легально закрепил понятие товарищество собственников недвижимости, как добровольное объединение собственников недвижимого имущества, созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами. Товарищество собственников недвижимости близко по своей правовой природе к различным зарубежным формам объединений собственников жилья, как правило, некоммерческих потребительских организаций, в которые объединяются собственники объектов недвижимого имущества с целью управления, эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирного дома или иного объекта недвижимости.[1]

До внесения изменений в гражданский кодекс в теории приводились различные точки зрения о правовой природе товарищества собственников жилья и садоводческих товариществ. Так, высказывалось мнение, что товарищества собственников жилья и садоводческое товарищество не являются товариществами в строгом юридическом смысле, так как они не обладают

---

[1] Свит Ю.П. Товарищество собственников недвижимости: проблемы правового статуса // Законы России: опыт, анализ, практика, N 7, с.50.

признаками, общими для всех товариществ, и указывалось на необходимость их переименования в «объединение собственников жилья», «садоводческое партнерство».[2] Другие специалисты доказывали, что товарищества собственников жилья и садоводческие товарищества являются самостоятельными организационно-правовыми формами юридического лица.[3] В зарубежных государствах они имеют статус различного рода объединений собственников - товариществ, ассоциации, в некоторых случаях не предусматривается создание самостоятельной организационно-правовой формы.[4] По мнению председателя Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству П. Крашенинникова: "Товарищество собственников недвижимости - это некоммерческая организация, направленная на реализацию потребностей собственников, которые в силу сложившихся обстоятельств находятся вместе".[5] Исходя из закреплённого законодателем определения можно выделить 3 элемента правовой природы товарищество собственников недвижимости:

Первый признак, добровольное объединение собственников недвижимого имущества. Объединяющим элементом в данном случае выступает не стремление к объединению интересов, достижению общего блага, а потребность в управлении объектами общего владения и пользования, это является ключевым

---

[2] Овод И.В. Товарищества по гражданскому праву: автореф. дис. …канд. юрид. Наук: 12.00.03/ И.В. Овод; Самарский государственный экономический университет. - Самара, 2006. 24 с.

[3] Полетаев В.В. Гражданско-правовое регулирование деятельности ТСЖ в Российской Федерации автореф. дис. …канд. юрид. Наук: 12.00.03/ В.В. Полетаев Всероссийская государственная налоговая академия министерства финансов Российской Федерации – Москва., 2012. – 201 с.

[4] Сойфер Т.В. Актуальные направления развития гражданского законодательства о некоммерческих организациях // Российская юстиция. 2014. N 3. С. 8.

[5] Интервью с председателем Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству П.В. Крашенинниковым. [электронный ресурс] // URL: http://radiovesti.ru/article/show/article_id/143192 (дата обращения: 11.02.2016).

отличием правовой природы товарищества собственников недвижимости от ассоциаций и союзов.

Второй признак, создание объединения для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании. При этом не исключается наличие и иных дополнительных целей, если это предусмотрено специальным законом Законодатель весьма лаконичен в регулировании вопросов формирования имущества и управления товариществом собственников недвижимости. Они должны решаться в специальных законах, предусматривающих создание товарищество собственников недвижимости в определенной сфере. Таким образом, создать товарищество собственников недвижимости только на основании положений гражданского законодательства не представляется возможным.

Третий признак, достижение иных целей, предусмотренных законами. Этот элемент является не менее важным в правовой природе товарищества собственников недвижимости, чем первые два. Он закрепляет бланкетный характер нормы, так как эти иные цели предусмотрены в специальных законах об отдельных видах товариществ собственников недвижимости.

Товарищество собственников недвижимости - это некоммерческая корпорация, созданная для удовлетворения потребностей различных собственников недвижимости. Анализ правовой природы товарищества собственников недвижимости позволяет отграничить его от других корпораций, таких, например, как ассоциация, кооператив. Но возникает вопрос, ведь по своей правовой природе товарищество собственников недвижимости имеет крайне мало общего с классическим товариществом, поэтому не стоит ли переименовать товарищество собственников жилья в объединение собственников жилья?

1.2 Характеристика организационно – правовой формы товариществ собственников недвижимости

В законодательстве понятие "организационно-правовая форма" не раскрывается. В теории под организационно-правовой формой понимают "вид юридического лица, который отличается от другого вида способом создания, объемом правоспособности, порядком управления, характером и содержанием прав и обязанностей учредителей (участников) в отношении друг друга и юридического лица".[6]

Согласно решению Конституционного Суда, выбор собственниками на основе свободного волеизъявления такого способа управления, как товарищество, означает реализацию их права на создание объединения. Обязательный признак этого объединения — членство в нем.[7] Товарищество собственников недвижимости - это корпоративная организация, участники которой обладают правом членства в ней, формируют ее высший орган и приобретают корпоративные права и обязанности в отношении созданного ими юридического лица. Членство в товариществе собственников недвижимости возникает у собственника на основании заявления о вступлении в товарищество собственников недвижимости. Если в многоквартирном доме уже создано товарищество собственников недвижимости, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в товариществе собственников недвижимости прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

---

[6] Козлова Н.В. Понятие и сущность юридического лица. Очерк истории и теории. - М.: Статут 2003. - С. 259.

[7] Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома. Правовые аспекты. - М.: Wolters Kluwer, 2012 - С.118.

Товарищество собственников недвижимости - это некоммерческая организация. Под такой организацией понимаются юридические лица, которые не преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяют полученную прибыль между участниками. Товарищество собственников недвижимости создается с целью совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами. В связи с этим обладает не общей, а специальной правоспособностью, в связи с чем вправе осуществлять лишь те виды деятельности, которые прямо закреплены в ее уставе. Товарищество собственников недвижимости вправе заниматься предпринимательской деятельностью, но при этом такая деятельность должна служить целям, ради которых создано товарищество, а полученные доходы не должны присваиваться и распределяться между его участниками.

Товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества. В собственности товарищество собственников недвижимости может находиться как движимое, так и недвижимое имущество, не ограниченное законом по объему и стоимости, которое возмездно или безвозмездно приобретено либо создано таким товариществом в установленном порядке. Принадлежащее товарищество собственников недвижимости имущество отражается в документах его бухгалтерского учета и отчетности. Это имущество является обособленным имуществом товарищества как юридического лица, которым оно отвечает по своим обязательствам перед кредиторами. Общее имущество в многоквартирном доме, а также объекты общего пользования в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих товариществах принадлежат членам соответствующего товарищества собственников недвижимости на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника

помещения в этом доме, доля в праве общей собственности на объекты общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе собственника земельного участка - члена такого некоммерческого товарищества следуют судьбе права собственности на указанные помещение или земельный участок.

Проведя подробный анализ такой организационно-правовой формы юридического лица, как товарищество собственников недвижимости, необходимо отметить следующее. Наиболее важные элементы в организационно - правовой форме товарищества собственников недвижимости – это то, что товарищество собственников недвижимости некоммерческая корпорация, созданная с целью потребностей различных собственников недвижимости в эксплуатации и управлении общим имуществом. Создание такой организационно – правовой формы позволит управлять в полном объеме общим имуществом и решать вопросы пользования указанным имуществом эффективно и ответственно. Кроме того, товарищество собственников недвижимости вправе в качестве управляющей организации обслуживать одновременно несколько многоквартирных домов, получая при этом дополнительные доходы от управления, которые будут направлены на реализацию потребностей собственников недвижимости. Таким образом, товарищество собственников недвижимости может стать одной из наиболее эффективных форм некоммерческих объединений в жилищной сфере, создавая значительную конкуренцию управляющим компаниям, при наличии заинтересованности самих членов товарищества собственников недвижимости, как в жилищной сфере, так и в рамках некоммерческих дачных товариществ.

Глава 2 Правовой статус товарищества собственников жилья

2.1 Порядок создания, ликвидации и реорганизации товарищества собственников недвижимости

Порядок создания товарищества собственников недвижимости явочно-нормативный. Он подразумевает, что после создания учредительных документов достаточно зарегистрировать предприятие в уполномоченном государственном органе. Для государственной регистрации товарищества собственников недвижимости необходимо представить протокол общего собрания собственников недвижимости, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников недвижимости. Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества, и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов.

В настоящее время регламентация принятия и создания устава существует только применительно к одному виду товариществ собственников недвижимости - товариществу собственников жилья.[8] Поэтому порядок создания товарищества собственников недвижимости будет рассматриваться по аналогии с товариществом собственников жилья. Решение о создании товарищества принимается собственниками на общем собрании. В то же время необходимо знать, что товарищество собственников недвижимости может быть создано

---

[8] Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу России/ под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 524 с.

только в тех случаях, когда в него вошли собственники жилых и нежилых помещений данного многоквартирного дома, обладающие более чем половиной голосов собственников помещений этого дома. При создании дачного некоммерческого товарищества число членов должно быть не менее 3.

Устав товарищества собственников недвижимости принимается на общем собрании собственников недвижимого имущества большинством голосов от общего числа голосов. Решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания, и при этом в собрании участвовало не менее 50% от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Таким образом, для принятия решений о создании товарищества собственников недвижимости и об утверждении его устава необходимо простое большинство голосов. Количество голосов может не совпадать с числом собственников недвижимости, так как одно помещение может принадлежать на праве собственности нескольким лицам.[9]

Товарищество собственников недвижимости, как выше сказано, считается созданным с момента его государственной регистрации. С этого момента оно приобретает права, соответствующие целям его деятельности, и несет связанные с этой деятельностью обязанности.

В вопросах ликвидации товарищества собственников недвижимости необходимо руководствоваться гражданским кодексом и специальными законами. Юридического лицо ликвидируется по решению его участников или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом, а также по решению суда. Жилищный кодекс закрепил еще одно основание для ликвидации товарищества собственников недвижимости, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены

---

[9] Тихомиров М.Ю Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2008. - С. 307.

товарищества не обладают более чем 50% от общего числа голосов таких собственников или в случае уменьшения числа членов товарищества и сокращения их доли в праве собственности на общее имущество дома не менее чем наполовину. Если общее собрание членов товарищества, принимает решение о ликвидации юридического лица, то оно обязано незамедлительно письменно сообщить об этом в налоговые органы для внесения в Единый государственный реестр юридических лиц сведений о том, что товарищество находится в процессе ликвидации. Затем на общем собрании назначают ликвидационную комиссию или ликвидатора и устанавливается порядок и сроки ликвидации. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами товарищества.

Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого товарищества выступает в суде. Ликвидационная комиссия помещает в органах печати, в которых публикуются данные о государственной регистрации товарищества, публикацию о его ликвидации и о порядке и сроке заявления требований его кредиторами. Этот срок не может быть менее двух месяцев с момента публикации о ликвидации. Ликвидационная комиссия принимает меры к выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности, а также письменно уведомляет кредиторов о ликвидации товарищества. После окончания срока для предъявления требований кредиторами ликвидационная комиссия составляет промежуточный ликвидационный баланс, который содержит сведения о составе имущества ликвидируемого товарищества, перечне предъявленных кредиторами требований, а также о результатах их рассмотрения. Промежуточный ликвидационный баланс утверждается общим собранием. Если имеющиеся денежные средства недостаточны для удовлетворения требований кредиторов, ликвидационная комиссия осуществляет продажу имущества товарищества с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений, к такому имуществу не могут быть отнесены жилые

помещения, занимаемые собственниками жилых помещений. После завершения расчетов с кредиторами ликвидационная комиссия составляет ликвидационный баланс, который утверждается общим собранием членов товарищества. Ликвидация считается завершенной, а товарищество — прекратившим существование после внесения об этом записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Товарищество собственников недвижимости может прекратить свою деятельность путем реорганизации. Реорганизация товарищества собственников недвижимости осуществляется в соответствии с решением общего собрания членов такого объединения в соответствии с законом. Реорганизация может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования товарищества собственников недвижимости. Слияние происходит несколько товариществ решили организовать одно более крупное товарищество. Присоединение происходит, когда одно товарищество присоединяется к другому, более крупному или более эффективному товариществу. Разделение и выделение происходит, когда в рамках одного крупного товарищества неэффективно осуществляется управление отдельными его территориями.

Общее собрание утверждает передаточный акт и представляет вместе с учредительными документами для государственной регистрации юридических лиц, создаваемых в результате реорганизации, или внесения изменений в учредительные документы существующих юридических лиц. Общее собрание членов товарищества, принявшее решение о реорганизации, обязано письменно уведомить об этом кредиторов реорганизуемого товарищества. При этом кредитор вправе потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства, должником по которому является это товарищество.[10] Особняком

[10] Крашенинников П.В. Жилищное право - М.: Статут, 2012. - С.82

стоит возможность изменения организационно – правовой формы. Жилищное законодательство ограничивает возможность смены организационно – правовой формы до жилищного или жилищно-строительного кооператива. По мнению Павла Крашенинникова доктора юридических наук и председателя ассоциации юристов России, представляется, данное положение противоречит здравому смыслу и законодательству.[11]

Проведенный анализ порядка создания, ликвидации, реорганизации товарищества собственников недвижимости позволяет сделать вывод о необходимости использования, как гражданского кодекса, так и иных специальных законов. Такое расположение норм создает определенные сложности для граждан имеющим ограниченные познания в праве, которые было бы разумно устранить, приняв отдельный федеральный закон о товариществе собственников недвижимости. В этом федеральном законе стоит закрепить единый порядок создания и требования к отдельным видам товарищества собственников недвижимости, что позволило бы устранить сложности существующего законодательства.

2.2 Правовое положение членов товарищества собственников недвижимости.

Товарищество собственников недвижимости, как было проанализировано в предыдущей главе – корпоративная организация, участники которой приобретают корпоративные права и обязанности в отношении созданного ими юридического лица. Из положений законодательства следует, что членами товарищества собственников недвижимости могут быть три категории лиц. Во-первых, граждане — собственники недвижимого имущества. Во-вторых, юридические лица, которые являются владельцами недвижимого имущества. В-

[11] Крашенинников П.В. Жилищное право - М.: Статут, 2012. - С.183

третьих, публичные в лице соответствующих органов, которым недвижимое имущество принадлежит на праве собственности или ином праве, предусмотренном законом.[12] Верховный Суд указал, что членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества могут быть граждане Российской Федерации, имеющие земельные участки в границах такого товарищества.[13]

Членство в товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в него. Если в многоквартирном доме уже создано товарищество собственников недвижимости, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в товариществе собственников недвижимости прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Все члены товарищества собственников недвижимости обладают достаточно широким кругом прав и обязанностей. В связи с существованием отдельных видов товариществ собственников недвижимости необходимо дифференцировать общие и специальные права и обязанности. Общие права – это права предусмотренные для всех видов товариществ собственников недвижимости, а специальные для отдельных видов. Общие права членов товарищества собственников недвижимости:

1. Уч аствовать в деятельности товарищества собственников недвижимости как лично, так и через своего представителя;
2. Получать информацию о деятельности органов управления

---

[12] Крашенинников П.В. Жилищное право - С.82 – 88.

[13] Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 – 2013 годы: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 2 июля 2014 г // Бюллетень Верховного суда России. 2015. № 1. С.44.

объединением и его органа контроля;

3. Избирать и быть избранными в органы управления и контроля товарищества собственников недвижимости;
4. вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов;
5. Обжаловать решения органов товарищества собственников недвижимости, влекущие гражданско-правовые последствия;
6. Требовать, действуя от имени товарищества собственников недвижимости как корпорации, возмещения причиненных товарищества собственников недвижимости убытков, в том числе от лиц, уполномоченных выступать от его имени, членов коллегиальных органов товарищества собственников недвижимости и лиц, определяющих действия товарищества;
7. Оспаривать, совершенные товариществом сделки по основаниям, предусмотренным законом и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок корпорации.
8. Самостоятельно, без согласования с другими собственниками, распоряжаться своей собственностью;
9. Использовать общее имущество в соответствии с его назначением и с учетом требований устава;
10. осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

Специальные права члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения по отношению к основным:

1. Осуществлять строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений - на дачном земельном участке; некапитальных жилых

строений, хозяйственных строений и сооружений - на огородном земельном участке;

2. Самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием;
3. Распоряжаться своим земельным участком и иным имуществом;
4. При ликвидации садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения получать причитающуюся долю имущества общего пользования;
5. Добровольно выходить из садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с одновременным заключением с таким объединением договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования;
6. При отчуждении садового, огородного или дачного земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в размере целевых взносов; имущественный пай в размере паевого взноса, за исключением той части, которая включена в неделимый фонд садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива; здания, строения, сооружения, плодовые культуры.

Обязанности членов товарищества собственников жилья:

1. Соблюдать требования закона;
2. Не нарушать права членов такого объединения;
3. Своевременно уплачивать членские и иные взносы и иные платежи;
4. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, жилого помещения и придомовой территории;
5. Принимать участие в необходимых расходах;

6. Участвовать в образовании имущества товарищества собственников недвижимости;
7. Не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности товарищества собственников недвижимости;
8. Участвовать в принятии корпоративных решений, без которых товарищества собственников недвижимости не может продолжать свою деятельность;
9. Не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда товариществу собственников недвижимости;
10. Предоставлять правлению достоверные сведения и своевременно информировать правление товарищества об их изменении;
11. Участвовать в мероприятиях и общих собраниях членов такого объединения;
12. Выполнять решения общего собрания членов такого объединения или собрания уполномоченных и решения правления такого объединения.

Специальные обязанности членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения:

1. Нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства;
2. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту;
3. Соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты;
4. В течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством.

Изучение правового статуса членов товарищества собственников недвижимости позволяет сделать вывод, о том, что его члены обладают широким кругом прав и обязанностей, которые должны помочь им эффективно реализовывать свои корпоративные права и право на объединение. Но несмотря на это, главная проблема состоит в заинтересованности самих членов в организации и управлении товариществом собственников недвижимости, поэтому здесь необходимо не только наделить участников правами и обязанностями, но и бороться с правовым нигилизмом и повышать правосознание граждан, например, привлекать депутатов к организации и помощи гражданам в реализации их права на объединение в товарищество собственников недвижимости.

2.3 Органы управления товарищества собственников недвижимости и контроля за их деятельностью

Юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы. Для согласования интересов участников общей собственности как между собой, так и с третьими лицами товарищество собственников недвижимости образует органы управления и контроля. Такие органы можно разделить на высшие, исполнительно – распорядительные и контрольные. В прошлой главе было отмечено, что корпорация предполагает формирование высшего органа управления корпорацией – общего собрание членов товарищества собственников недвижимости. Общее собрание, как отмечал корифей отечественной цивилистики, выражает волю этого субъекта и своими постановлениями определяет, в пределах устава, его деятельность, оно служит органом выборов и

окончательною инстанцией для решения всех существенных и критических вопросов управления и хозяйства.[14]

Общее собрание или иной высший орган (если число членов более ста высшим органом может являться съезд, конференция), обладает исключительной компетенцией по вопросам определения приоритетных направлений деятельности товарищества. Компетенцию общего собрания членов товарищества можно разделить на уставную, экономическую и организационную. К уставной компетенции можно отнести принятие устава товарищества, внесение в него изменений и дополнений. Эти полномочия не могут быть переданы им для решения другим органам корпорации. Экономические полномочия — это, например, решения по предоставлению сервитутов, принятие решений о строительстве построек различного назначения, решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты, определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества, так же установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества. К организационным полномочиям относится избрание правления и ревизионной комиссии, утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении, образование специальных фондов товарищества, принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования. Для принятия решения по отдельным вопросам требуется квалифицированное большинство. По остальным вопросам

---

[14] Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. – М.: Московское научное издательство, 1919 - С.389

решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия — один из членов правления. При отсутствии вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов товарищества.

Для ведения текущей работы, организации выполнения принятых решений общее собрание избирает исполнительно-распорядительный орган — правление. Уставом товарищества определяется срок деятельности правления, который не должен превышать двух лет. Правление товарищества осуществляет руководство текущими делами товарищества и принимает решения по вопросам, которые не отнесены к исключительной компетенции общего собрания. В его обязанности правления товарищества входит контроль за внесением взносов, составление смет доходов и расходов на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения, ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, созыв и проведение общего собрания членов товарищества. Заседания правления созываются председателем в сроки, установленные уставом товарищества, и признаются правомочными при участии в них большинства членов правления.

В любой корпорации для ведение текущей работы образуется единоличный исполнительный орган, фактически единоличный орган корпорации самостоятельно выражает волю юридического лица вовне.[15] Руководит деятельностью товарищества председатель, порядок избрания которого и его полномочия, определяет общее собрание товарищества при разработке устава. Он обеспечивающий выполнение решений, принятых общим собранием или

---

[15] Харитонова Ю.С. Управление в корпорации: новеллы гражданского кодекса. // Вестник ТвГУ «право». 2015. №2. С.57

правлением, даёт указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Он действует от имени товарищества без доверенности, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием его членов, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт имущества, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества.

Контрольным органом товарищества является ревизионная комиссия или ревизор, которые избираются общим собранием. Если создана ревизионная комиссия товарищества собственников жилья, то из своего состава, она избирает председателя ревизионной комиссии. Контрольный орган проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год, представляет общему собранию заключения по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

Проведенный анализ органов товарищества собственников недвижимости позволяет сделать вывод, о существовании определенных проблем в их правовом статусе. Например, представляется разумным, что только к исключительной компетенции общего собрания должны быть отнесены следующие вопросы: о материальной ответственности за ущерб, причиненный имуществу товарищества, о вхождении его в союзы (объединения) и выходе из них. Так же видится необходимым наделить ревизионную комиссию дополнительными полномочиями по контролю над деятельностью правления и председателя правлению, с целью борьбы с возможными нарушениями прав и законных интересов членов товарищества.

Заключение

Товарищество собственников недвижимости - это новая перспективная организационно-правовая форма некоммерческой корпорации, которая позволяет объединить владельцев любых видов недвижимого имущества независимо от места его нахождения для решения практических вопросов совместного управления недвижимым имуществом. Эффективность складывается из двух элементов заинтересованности самих членов товарищества и четкости, полноты правового регулирования общественных отношений с его участием. Если первый элемент крайне сложно изменить на уровне закона, то по второму элементу проведенное исследование помогло детально изучить теоретический и правовой аспект, а также получить следующие выводы:

1. Понятие, закрепленное в Гражданском кодексе, отражает сущность и наиболее важные черты новой организационно – правой формы. Изучение правовой природы позволяет сделать вывод о том, что более правильным наименованием будет объединение собственников недвижимости.

2. Изучение организационно – правовой формы позволяет отграничить товарищество собственников недвижимости от других некоммерческих корпоративных организаций. Основное отличие товарищества собственников недвижимости от потребительских кооперативов отсутствие в некоммерческих товариществах паевых отношений. А от ассоциаций отличается причинами и целью объединения. Товарищество собственников недвижимости создается для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании.

3. Исследование порядка создания, ликвидации, реорганизации товарищества собственников недвижимости позволяет сделать вывод о необходимости принятия отдельного федерального закона о товариществе собственников недвижимости. В этом федеральном законе стоит закрепить единый порядок

создания и требования к отдельным видам товарищества собственников недвижимости, что позволило бы устранить сложности существующего законодательства. Принятие такого закона воздействует сразу на два элемента определяющих эффективность товарищества собственников недвижимости, так как нами отмечалось раннее сложность законодательства мешает гражданам эффективно осуществлять свои права.

4. Проведенный анализ органов товарищества собственников недвижимости выявил проблемы в правовом статусе отдельных органов. Например, необходимо расширить полномочия ревизоры или ревизионной комиссии по контролю над текущей деятельностью органов товарищества, также видится необходимым перераспределить полномочия между общим собранием членов и исполнительно – распорядительными органами по поводу материальной ответственности за ущерб, причиненный имуществу товарищества.

Положения, выносимые на защиту:

1. Товарищество собственников недвижимости – это некоммерческая корпорация, которая объединяет собственников недвижимости, для совместного пользования имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или общем пользовании.

2. Необходимо принять отдельный федеральный закон, который бы закрепил бы порядок создания, реорганизации, ликвидации товарищества собственников недвижимости и требования, предъявляемые к отдельным его видам. Необходимым видится необходимость определения правового статуса органов товарищества и их компетенция. Помимо закрепления правового статуса, необходимо расширить полномочия ревизионной комиссии. Наделить ее правом контроля над решениями, принимаемыми исполнительно – распорядительными органами.

Список использованных источников и литературы

Нормативные и иные правовые акты

1. Конституция России: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г.: с изм. и доп. // Российская газета. – 25.12.1993.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный Закон РФ от 30.11.1994 г. №51-ФЗ // СЗ РФ. – 05.12.1994. №32.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный Закон от 29.12.2004 №188-ФЗ // СЗ РФ. – 03.01.2005. №1.

4. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: Федеральный закон РФ от 15.04.1998г. №66-ФЗ // СЗ РФ. – 20.04.1998. № 16.

5. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: Федеральный закон РФ от 08.08.2001г. №129-ФЗ // СЗ РФ. - 13.08.2001. №33

Акты судебных органов и судебная практика.

6. Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 – 2013 годы: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 2 июля 2014 г // Бюллетень Верховного суда России. 2015. № 1. С.44.

Интернет-ресурсы.

7. Интервью с председателем Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству П.В. Крашенинниковым. [электронный ресурс] // URL: http://radiovesti.ru/article/show/article_id/143192 (дата обращения: 11.02.2016).

Научная литература

8. Свит Ю.П. Товарищество собственников недвижимости: проблемы правового статуса // Законы России: опыт, анализ, практика, N 7, с.50

9. Овод И.В. Товарищества по гражданскому праву: автореф. дис. …канд. юрид. Наук: 12.00.03/ И.В. Овод; Самарский государственный экономический университет. - Самара, 2006. 24 с.
10. Полетаев В.В. Гражданско-правовое регулирование деятельности ТСЖ в Российской Федерации автореф. дис. …канд. юрид. Наук: 12.00.03/ В.В. Полетаев Всероссийская государственная налоговая академия министерства финансов Российской Федерации – Москва., 2012. – 201 с.
11. Сойфер Т.В. Актуальные направления развития гражданского законодательства о некоммерческих организациях // Российская юстиция. 2014. N 3. С. 8.
12. Козлова Н.В. Понятие и сущность юридического лица. Очерк истории и теории. - М.: Статут 2003. - С. 259.
13. Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома. Правовые аспекты. - М.: Wolters Kluwer, 2012 - С.118.
14. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу России/ под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 524 с.
15. Тихомиров М.Ю Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации - М.: ЮрИнфоР-Пресс, 2008. - С. 307.
16. Крашенинников П.В. Жилищное право - М.: Статут, 2012. - С.183
17. Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. – М.: Московское научное издательство, 1919 - С.389
18. Харитонова Ю.С. Управление в корпорации: новеллы гражданского кодекса. // Вестник ТвГУ «право». 2015. №2. С.57