

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И САДОВОДЧЕСКИХ, ОГОРОДНИЧЕСКИХ ИЛИ ДАЧНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ

Наумов Александр Викторович

студент, Московский финансово-юридический университет МФЮА, РФ, г. Москва

FEATURES OF THE LEGAL STATUS OF A PARTNERSHIP OF REAL ESTATE OWNERS, A PARTNERSHIP OF HOMEOWNERS AND HORTICULTURAL, VEGETABLE GARDEN OR COUNTRY PARTNERSHIPS

Alexander Naumov

Student, Moscow University of Finance and Law MFUA, Russia, Moscow

Аннотация. В данной статье была сделана попытка по выявлению правовых проблем, возникших в результате принятия товарищества собственников недвижимости и включения в его состав товарищества собственников жилья, садоводческих, огороднических и дачных хозяйств.

Abstract. In this article, an attempt was made to identify legal problems that arose as a result of the adoption of a partnership of real estate owners and the inclusion of a partnership of homeowners, horticultural, vegetable garden and summer cottage enterprises.

Ключевые слова: Товарищество собственников недвижимости, юридическое лицо, органы управления, участники товарищества собственников недвижимости, устав.

Keywords: Partnership of real estate owners, legal entity, governing bodies, members of the partnership of real estate owners, charter.

В Российской Федерации все большую популярность приобретают коллективные формы ведения садоводства и огородничества. Сегодня самыми распространенными являются садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, члены которых ведут садоводство и огородничество в индивидуальном порядке.

Федеральным законом от 5 мая 2014 № 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» [3] были внесены существенные изменения в положения Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) о юридических лицах. В частности, было введено положение, согласно которому садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие товарищества стали видом товариществ собственников недвижимости.

Исследуя правовое положение товариществ собственников недвижимости, Ломбаев Н. И совершенно справедливо указывает на необходимость изменения законодательства с целью приведения его в соответствие с ныне действующими научно-теоретическими и практическими условиями [6, с. 160]. В связи с этим, по моему мнению, введение в гражданский оборот такой организационно-правовой формы, как «товарищество собственников недвижимости», является закономерным и необходимым.

Согласно п. 1 ст. 123.12 ГК РФ товарищество собственников недвижимости - это добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), которое создано 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.[1] Помимо ТСН существуют и иные товарищества, которые функционируют для удовлетворения потребностей своих членов. К указанным товариществам можно отнести товарищества собственников жилья (далее—ТСЖ) и садоводческие, огороднические или дачные товарищества.

Согласно подп. 4 п. 3 ст. 50 ГК РФ, организационно-правовой формой товарищества собственников недвижимости является в том числе товарищество собственников жилья, создание и деятельность которого осуществляется в соответствии со специальным законом, которым является Жилищный кодекс РФ [2] (далее — ЖК РФ), содержащий раздел VI «Товарищество собственников жилья».[1] ЖК РФ раскрывает понятие товарищества собственников жилья, которым признается объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме некоммерческая организация, созданная для следующих целей: совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечение владения, пользования, а также распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законом, предоставление коммунальных услуг и иное. Нормы, регулирующие правовое положение товарищества собственников недвижимости, применяются и к садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим товариществам, правовое положение, порядок создания, деятельности, реорганизации и ликвидации, права и обязанности членов которых регулируются Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд») [4].

Таким образом, товарищество собственников недвижимости является родовым, объединяющим понятием различных видов товариществ. Мы положительно отмечаем появление данной организационно-правовой формы юридического лица и соглашаемся с мнением Кунакузина А. А, который отметил, что данные действия (создание ТСН) связаны с необходимостью упростить и унифицировать законодательное регулирование в деятельности юридических лиц, устранить множественность действующих законов и их взаимных противоречий, повысить роль ГК РФ в регулировании статуса юридических лиц. [7, с. 87]

Как отмечает С.А. Степанов, в понятии некоммерческой организации должны быть отражены такие цели создания и деятельности, как достижения культурных, социальных, научных и образовательных целей, а также иных целей, которые направлены на достижение общественных благ. [5, с. 43]. Проанализировав определения товарищества собственников жилья, садоводческого, огороднического или дачного товарищества с товариществом собственников недвижимости мы видим, что они по-разному отражают содержание каждого объединения. Так, например, понятие товарищества собственников жилья расширено в сфере владения, пользования, распоряжения и управления общим имуществом в многоквартирном доме по сравнению с определением товарищества собственников недвижимости, а понятие садоводческого, огороднического или дачного товарищества дополнено целью создания — решение общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства. В указанные задачи могут входить вопросы не только владения, пользования и распоряжения общим имуществом, но также и другие, например: аренда

сельскохозяйственной техники для вспашки земельных участков всех членов садоводческого огороднического и дачного товарищества, или закупка саженцев, семян оптом, с целью дальнейшего распределения между товарищами.

Фразу «решение социально-хозяйственных задач» в определении понятия ТСН по смыслу можно уместить в категорию «для достижения иных целей», однако, на наш взгляд, для удобства понимания понятия ТСН предлагается изменить содержание п. 1 ст. 123.12 ГК РФ и читать его в следующем содержании: «Товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в т.ч. в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для решения общих социально-хозяйственных задач (совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании и т.п.), а также для достижения иных целей, предусмотренных законами».

Далее представляется необходимым подробнее исследовать нормы вышеуказанных нормативных актов, устанавливающих обязательные требования к уставам названных товариществ. Так, в п. 2 ст. 123.12 ГК РФ определён перечень сведений, которые должны быть отражены в уставе товарищества собственников недвижимости, в соответствии с которым устав ТСН должен содержать сведения о его названии, предмете и целях его деятельности, месте нахождения, составе и компетенции органов товарищества, порядке принятия ими решений, а также иные сведения, предусмотренные законом.

Что касается устава ТСЖ, то в разделе VI ЖК РФ нет определенной статьи, посвященной именно содержанию устава. В частности, в ст. 135 ЖК РФ говорится только о том, что устав ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, и что в уставе товарищества может быть предусмотрено использование информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем. Полагаем, что в ЖК РФ должны быть отражены конкретные требования к содержанию устава ТСЖ.

В ст. 8 ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» содержатся требования к уставу такого объединения. Согласно данной статьи в уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения указываются: организационно-правовая форма; наименование и место нахождения; предмет и цели деятельности; порядок приема в члены такого объединения и выхода из него; права и обязанности такого объединения; права, обязанности и ответственность членов такого объединения; порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению указанных взносов[4].

Проанализировав нормы, регулирующие перечень требований к содержанию уставов товариществ, мы можем сделать вывод о том, что такая детальная регламентация устава как в садоводческих огороднических и дачных товариществах облегчает учредителям процесс разработки устава, позволяет предотвратить ущемление прав членов товарищества посредством умышленного не включения неугодных учредителям товарищества положений, также позволяет кандидатам на вступление в члены товарищества проверить устав на соответствие требованиям закона.

Также считаем необходимым отметить следующее. ГК РФ устанавливает, что реорганизация ТСН возможна только в форме преобразования в потребительский кооператив.

При этом, обратившись к нормам ЖК РФ, мы видим, что ТСЖ можно преобразовать только в жилищный или жилищно-строительный кооператив. А реорганизация садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, в соответствии с созвучным федеральным законом, не имеет ограничений для указанного вида объединения. В результате отмеченного следует сделать вывод о том, что ТСЖ может быть реорганизовано не только в жилищный или жилищно-строительный, но и иной потребительский кооператив, то есть, расширены возможности реорганизации. А что касается садоводческих, огороднических или

дачных объединений, то в данном случае происходит ущемление их прав в выборе юридического лица при реорганизации объединения. Подводя итоги вышеизложенному, сравнив положения ГК РФ, определяющие понятие и требования к уставу товарищества собственников недвижимости, с соответствующими положениями для товарищества собственников жилья и садоводческих, огороднических или дачных товариществ отметим, что нормы ЖК РФ, ФЗ «ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» более подробно регламентируют и расширяют положения своих объединений, с учетом их особенностей.

В результате представляется достаточно сложным разработать универсальное положение, регулирующее специфику деятельности товарищества собственников недвижимости, для этого следует руководствоваться ст. 123.13 ГК РФ, которая позволяет детализировать положения, регулирующие понятие и деятельность ТСН в специальных законах, с учетом направленности деятельности товарищества.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 01.01.2020 г.) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994 г., № 32, ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (в ред. от 08.01.2020) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005 N 1 (часть I) ст. 14.
3. Федеральный закон от 05.05.2014 N 99- ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса РФ и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ», 2014, № 19, ст. 2304.
4. Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 04.08.2018) // «Собрании законодательства РФ», 31.07.2017 г. N 31 (часть I) ст. 4766
5. Гражданское право: учебник: в 2 т. / Под ред. С.А. Степанова. 2- е изд., перераб. и доп. М. : Проспект, 2017. 73 с.
6. Ломбаев Н. И. Новое в гражданском законодательстве: организационно-правовые формы некоммерческих организаций //Приоритетные научные направления: от теории к практике. 2015. № 20-2 С. 159-166.
7. Кунакузин А. А., Иванцова Г. А. Товарищество собственников недвижимости как организационно-правовая форма некоммерческих организаций // Путь науки. 2015. № 5 (15). С. 85-86.