

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ****Наумов Александр Викторович**

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

**LEGAL REGULATION OF THE ACTIVITIES OF REAL ESTATE PARTNERSHIPS****Alexander Naumov***Student, Moscow University of Finance and Law MFUA, Russia, Moscow*

**Аннотация.** Понятие товарищества собственников недвижимости появилось в законодательном поле относительно недавно, поэтому вопросы правового регулирования их деятельности являются актуальными. Анализ нормативных правовых актов позволяет выявить существующие в настоящее время проблемы правового регулирования данной организационно-правовой формы.

**Abstract.** The concept of a partnership of real estate owners has appeared in the legislative field relatively recently, therefore, the issues of legal regulation of their activities are relevant. The analysis of regulatory legal acts allows us to identify the currently existing problems of legal regulation of this legal form.

**Ключевые слова.** Правовое регулирование деятельности, товарищество собственников недвижимости, товарищество собственников жилья, садоводческое, огородническое и дачное некоммерческое товарищество.

**Keywords.** Legal regulation of activity, partnership property owners, a partnership of homeowners, a horticultural, vegetable garden and country non-profit partnership.

Федеральным законом от 5 мая 2014 N 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», вступившим в силу с 1 сентября 2014 года [3], введена новая организационно-правовая форма некоммерческого юридического лица - товарищество собственников недвижимости (далее - ТСН). Товариществом собственников недвижимости признается 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.), 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 [1]. ТСН является некоммерческой корпоративной организацией, включающей в себя такие разновидности, как товарищества собственников

жилья и садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, деятельность которых урегулирована специальным 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» [4].

Ю.Ф. Беспалов, являясь основным разработчиком Жилищного кодекса Российской Федерации, высказал мнение о том, что внедрение в гражданский оборот столь революционного понятия призвано объединить не одних лишь владельцев квартир, но также владельцев иных типов коммерческой и некоммерческой недвижимости (например, дач, гаражей или офисов) [5, с. 546]. Очевидно, что основным видом ТСН законодатель определяет товарищество собственников жилья (ТСЖ), статус которого подробно регламентирован нормами специального закона, каковым является Жилищный Кодекс РФ (далее – ЖК РФ) [2].

ТСН – это добровольное объединение собственников недвижимости, которое создано ими для совместного владения, пользования и распоряжения имуществом, регулируемое в пределах установленных законом и в силу закона находящиеся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами РФ.

Основными признаками Товарищества собственников недвижимости являются наличие устава ТСН, в котором должна быть указана информация о наименовании данного юридического лица, содержащая слова «Товарищество собственников недвижимости». Так же в уставе должно быть обязательно указано место нахождения, предмет, цели деятельности ТСН, состав органов и их компетенция, и порядок принятия участников решений как основных, так и тех в котором обязательным условием является единогласие, либо большинство голосов. ТСН не отвечает по обязательствам своих членов, а участники ТСН не отвечают по его обязательствам. По решению участников ТСН оно может быть реорганизовано в потребительский кооператив.

В соответствии ст. 123.13 Гражданского Кодекса РФ ТСН является собственником своего имущества. Следовательно, общее имущество в много-квартирном доме, в том числе объекты общего пользования в дачных, огороднических и садоводческих некоммерческих товариществах принадлежат членам ТСН на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено кодексами и федеральными законами РФ.

Состав имущества и порядок определения долей на это имущество устанавливается законом.

Членами товарищества собственников недвижимости могут стать физические и юридические лица, а так же объединения этих лиц.

ТСН охватывает более широкую группу объектов управления. В связи с изменениями ГК РФ, вступившими в силу с 1 сентября 2014 года объектами являются не только многоквартирные дома, но и нежилые помещения, дачные дома, садоводческие товарищества и участки, огороднические некоммерческие объединения, помещения в зданиях или в нескольких зданиях и т.д. Соответственно собственники ТСН теперь имеют возможность управления не только жилыми площадями, но и иными объектами недвижимости [6, с.65].

Немало важную роль в любом юридическом лице играет орган управления.

Так, например, в Товариществе собственников недвижимости создается единоличный исполнительный орган, который осуществляет свою власть в лице Председателя [7, с. 261]. А также избирается Правление – постоянно действующий орган, в котором основные задачи управления ТСН решаются коллегиально, по принципу большинства голосов, с предварительным обсуждением соответствующего вопроса.

К исключительной компетенции высшего органа ТСН относится вопрос об установлении обязательных платежей и членских взносов.

Важно отметить, что полномочия Правления могут быть досрочно прекращены по решению Председателя. Основаниями отобрания полномочий у постоянно действующего органа товарищество являются:

- грубое нарушение ими своих обязанностей;
- ненадлежащее ведение дел;
- наличие иных серьезных оснований.

Следует отметить, что право применения упрощенной системы обложения налогом было наделено только ТСЖ. У ТСН данное право отсутствует.

Таким образом, кроме специальных норм закона к данному виду юридического лица, созданному до момента изменения корпоративного законодательства, подлежат применению нормы ГК РФ о товариществах собственников недвижимости. Внедрение в гражданский оборот такой новой организационно-правовой формы как ТСН закономерно и необходимо, но при этом это всего лишь разновидность некоммерческого товарищества как корпоративного юридического лица. Правовой статус ТСН должен регулироваться не только статьями ГК РФ, но и принимаемым в соответствии с ними специальным законом [8, с. 52]. Таким образом, в Гражданском кодексе Российской Федерации появилась новая организационно-правовая форма некоммерческих организаций, объединяющих владельцев любых видов недвижимого имущества независимо от места его нахождения. Данная категория мало применялась в обороте и на сегодняшний день отсутствует многообразие судебной практики относительно ее правового статуса.

### **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. Гражданский кодекс РФ. Подробный постатейный комментарий с путеводителем по законодательству и судебной практике. С учетом Федеральных законов № 333-ФЗ, 354-ФЗ, 497-ФЗ. Часть 1 [Текст] / отв. ред. Ю.Ф. Беспалов. М.: Проспект, 2017. 800 с.
6. Кириченко, О.В., Накушнова, Е.В., Кириченко, Л.П. К вопросу о сущности товарищества собственников недвижимости. / О.В. Кириченко, Е.В. Накушнова, Л.П. Кириченко // Российская юстиция. 2015. № 4. С. 64-66.
7. Нарышкин С.Е., Хабриева Т.Я., Абрамова А.И. [и др.]. Научные концепции развития российского законодательства: Монография [Текст]/ Отв. ред. академик РАН, д. ю. н., проф. Т.Я. Хабриева, д. ю. н., проф. Ю.А. Тихомиров. 7-е изд. доп. и перераб. М.: Юриспруденция, 2015. С. 259 – 269.
8. Свит Ю.П. Товарищество собственников недвижимости: проблемы правового статуса / Ю.П. Свит // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 7. С. 50 – 54.
9. Гражданское право: учебник: в 2 т. / Под ред. С.А. Степанова. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Проспект, 2017. 73 с.

