

УДК 347.19

НЕ ПОИМЕНОВАННЫЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ВИДЫ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ

Саяпина Татьяна Сергеевна¹,

e-mail: tatiana-communicate@yandex.ru,

¹Московская областная коллегия адвокатов, г. Москва, Россия

Исследуются отдельные виды товариществ собственников недвижимости, нуждающиеся в глубоком научном осмыслении в связи с отсутствием их специального подробного правового регулирования. Предмет исследования – научные труды и положения действующего законодательства о товариществах собственников недвижимости. Методами научного исследования являются анализ, синтез, дедукция, индукция, аналогия. В статье формулируются следующие выводы: товарищество собственников недвижимости представляет собой собирательную категорию, состоящую из его видов, которые могут быть как предусмотренными в законодательстве, так и не предусмотренными; к не поименованным в законодательстве видам товариществ собственников недвижимости будет относиться любой вид товарищества собственников недвижимости, не являющийся наиболее распространенным (предусмотренным в законодательстве), но указанный в уставе товарищества как таковой, исходя из специфики объекта недвижимости, подлежащего управлению; основным критерием отнесения к товариществам собственников недвижимости является возможность управления соответствующим видом объектов недвижимости. Приводятся и иные выводы. Исследование данной темы позволит внести дополнительный вклад в научное осмысление малоизученных отдельных видов товариществ собственников недвижимости.

Ключевые слова: отдельные виды товариществ собственников недвижимости, управление товариществом, организация деятельности товарищества, потребительские кооперативы, объекты недвижимости, юридические лица, организационно-правовая форма

TYPES OF REAL ESTATE OWNERS ASSOCIATIONS NOT NAMED IN LEGISLATION: FEATURES OF THE LEGAL STATUS

Sayapina T.S.¹,

e-mail: tatiana-communicate@yandex.ru,

¹Moscow Regional Bar Association, Moscow, Russia

The study examines certain types of real estate owners' partnerships that require deep scientific understanding due to the lack of their special detailed legal regulation. The subject of the research is scholarly works and provisions of the current legislation on real estate owners' associations. Methods of scientific research: analysis, synthesis, deduction, induction, analogy. The main conclusions are: a partnership of real estate owners is a collective category – it consists of its types, which may or may not be provided for by law; types of real estate owners' partnerships not specified in legislation will include any type of real estate owners' partnership that is not the most common (provided for by law), but is specified in the charter of the partnership, as such, based on the specifics of the real estate subject to management; the main criterion for classification as a real estate owners' partnership is the ability to manage the corresponding type of real estate. The author also came to other conclusions. The study of this topic will make it possible to make an additional contribution to the scientific understanding of poorly studied certain types of real estate owners' partnerships.

Keywords: certain types of real estate owners' partnerships, partnership management, organization of the partnership's activities, consumer cooperatives, real estate objects, legal entities, organizational and legal form

DOI 10.21777/2587-9472-2024-1-20-25

Введение

Актуальность исследования отдельных видов товариществ собственников недвижимости, которые до сих пор не нашли свое подробное отражение в специальном законодательстве, вызвана тем, что на практике они существуют как юридические лица в виде организационно-правовой формы товариществ собственников недвижимости, однако имеют крайне слабую управленческую структуру и правовое обоснование. Товарищества собственников недвижимости фактически можно создать в отношении любых видов недвижимости, которые, по нашему мнению, именно тесно связаны с землей, однако к ним непосредственно применимы лишь ст. 123.12, 123.13 и 123.14 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Соответственно, они не в полной мере применимы ко всем видам товариществ собственников недвижимости. В этой связи на практике возникают **проблемы** эффективного управления и членства в товариществах, их реорганизации, распоряжения имуществом и т.п.

Задача исследования – выявить специфику правового положения отдельных видов товариществ собственников недвижимости, которые не нашли еще специального правового регулирования. Основными **методами** в данном случае выступают анализ, синтез, дедукция, индукция, аналогия. Так, анализ используется для исследования специфики организации и деятельности отдельных видов товариществ собственников недвижимости из общей организационно-правовой формы. Синтез помогает выявить в целом особенности исследования отдельных видов товариществ. Дедукция используется для выявления из общих сведений о товариществах собственников недвижимости частных особенностей отдельных видов. Индукция позволяет сделать общие выводы об отдельных видах товариществ собственников недвижимости из частных выводов. Аналогия позволяет выявить сходные черты отдельных видов товариществ собственников недвижимости, которые позволили законодателю объединить их в одну организационно-правовую форму.

Исследование рассматриваемой темы следует начать с того, что товарищество собственников недвижимости имеет довольно длительную историю. Непосредственно данное юридическое лицо, как организационно-правовая форма, сочетающая в себе в первую очередь садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, а также товарищества собственников жилья, появилось в 2014 г. При этом следует обратить внимание на то, что ее основные виды – садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, товарищества собственников жилья – возникли намного раньше. Их появление в первую очередь связано с историей развития потребительских кооперативов как наиболее ранних юридических лиц, по организационно-правовой форме близкой к товариществам собственников недвижимости. Однако нужно обратить внимание на то, что потребительские кооперативы являются наиболее ранними, но не единственными прообразами товариществ собственников недвижимости.

Некоторые ученые [1; 2] справедливо считают, что в целом к прообразам товариществ собственников недвижимости можно отнести потребительские кооперативы и домостроительные общества. Безусловно, в данном случае все зависит от конкретного вида товарищества собственников недвижимости.

В настоящее время достаточно большое количество работ посвящено наиболее распространенным видам товариществ собственников недвижимости, т.е. садоводческим и огородническим некоммерческим товариществам, а также товариществам собственников жилья [3–6]. При этом исследование положений ст. 50, 123.12–123.14 ГК РФ позволяет утверждать, что наиболее распространенные виды товариществ собственников недвижимости являются не единственными видами юридических лиц, относящимися к данной организационно-правовой форме.

Так, например, в Госдуму внесен Проект Федерального закона № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях»¹, который определяет формы объединений собственников гаражей: гаражный кооператив, являющийся видом потребительского кооператива, и гаражное товарищество, представляющее собой вид товарищества собственников недвижимости. Однако в настоящий момент он своего развития не получил.

В отношении иных видов товариществ собственников недвижимости законопроекты еще не предложены, научных исследований по рассматриваемой в статье проблематике также не проводилось, что обуславливает актуальность и значимость данной работы.

¹ О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях: проект Федерального закона № 1043216-6 (документ официально опубликован не был). – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.01.2024). – Текст: электронный.

Рассматривая различные виды товариществ собственников недвижимости, не относящиеся к наиболее распространенным, предусмотренным в законодательстве, следует обратить внимание на одну из важнейших научных проблем, состоящую в решении вопроса о том, можно ли указать перечень видов товариществ собственников недвижимости исчерпывающим образом? Представляется, что нельзя. Перечень объектов недвижимости вообще нельзя представить исчерпывающим образом, поскольку это связано со спецификой физических, конструктивных и иных свойств данных объектов. Именно поэтому законодатель в ст. 130 ГК РФ так и оставил данный перечень открытым, предусмотрев в нем лишь наиболее распространенные виды объектов недвижимости и признаки отнесения объектов к недвижимому имуществу.

Однако, несмотря на открытость перечня видов недвижимого имущества, можно также обозначить примерный перечень видов товариществ собственников недвижимости. Итак, к видам товариществ собственников недвижимости, помимо наиболее распространенных, предусмотренных в законодательстве, можно отнести:

- товарищество собственников гаражей (по-другому их можно также назвать гаражными некоммерческими товариществами);
- товарищество собственников машиномест;
- товарищество собственников объектов незавершенного строительства (признаваемых по своим характеристикам объектами недвижимости);
- товарищество собственников помещений в здании;
- товарищество собственников сооружений;
- товарищество собственников коттеджей.

Соответственно, приведенный перечень видов товариществ собственников недвижимости нельзя признать исчерпывающим.

По мнению автора, основным критерием отнесения к товариществам собственников недвижимости является возможность управления соответствующим видом объектов недвижимости.

Физические или юридические лица добровольно объединяются в соответствующий вид товарищества собственников недвижимости именно с целью наиболее эффективного управления им, при этом могут быть достигнуты и иные дополнительные цели, предусмотренные общими положениями гражданского законодательства о товариществах собственников недвижимости.

Любой не поименованный в специальном законодательстве вид товарищества собственников недвижимости должен быть создан именно в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости. Исходя из п. 2 ст. 123.12 ГК РФ, устав товарищества собственников недвижимости должен, в том числе, содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников недвижимости».

В связи с тем что в законодательстве не предусмотрена необходимость указания наименования соответствующего вида товарищества собственников недвижимости, можно сделать вывод о том, что указание в уставе вида товарищества не является обязательным, однако оно служит более точной его идентификации.

Относительно реорганизации товариществ собственников недвижимости нужно обратить внимание на то, что в п. 4 ст. 123.12 ГК РФ указано следующее: товарищества собственников недвижимости по решению своих членов могут быть преобразованы в потребительские кооперативы.

Следует отметить, что приведенные товарищества могут преобразовываться не во все потребительские кооперативы, а лишь в наиболее близкие им по юридической природе. Так, например, гаражные некоммерческие товарищества могут преобразовываться в гаражные потребительские кооперативы.

Однако относительно преобразования иных видов товариществ собственников недвижимости, не относящихся к наиболее распространенным, а также к гаражным некоммерческим товариществам, в законодательстве существует пробел. Возможность преобразования иных видов товариществ, по сути, ставится в зависимость от общих правил законодательства. Так, в случае указания наименования товарищества в обобщенном виде, т.е. как товарищества собственников недвижимости, можно обратить внимание на то, что здесь будут применяться общие правила гражданского законодательства о преобразовании товарищества в потребительский кооператив. Если исследовать судебную практику, то мы

увидим, что в наименовании товариществ собственников недвижимости не указывается его вид. Интересно обратить внимание на то, что такая ситуация возможна даже в отношении наиболее распространенных видов товариществ²⁻³.

Важно обратить внимание на то, что любой вид товарищества собственников недвижимости обладает специальной правоспособностью. Правоспособность и дееспособность у товариществ собственников недвижимости, как и у иных юридических лиц, возникают одновременно. Товарищество считается созданным с момента его государственной регистрации, а прекращает деятельность с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц. Относительно прекращения деятельности не поименованных в законе видов товариществ собственников недвижимости отметим, что так же, как и иные юридические лица, данные товарищества могут решить прекратить свою деятельность в добровольном порядке, на основании решения общего собрания, либо в принудительном, если, например, кредиторы инициируют процедуру банкротства товарищества.

Поскольку ст. 30 Конституции РФ закрепляет право на свободу ассоциаций, которое принадлежит и собственникам недвижимости, вступление в товарищество добровольно. При этом на практике возможен как добровольный (на основании заявления), так и принудительный (исключение из числа членов в связи, к примеру, с неуплатой членских взносов) порядок прекращения членства в товариществе⁴. Этот же порядок может быть прописан в специальном законодательстве, если оно будет разработано в отношении одного или нескольких ныне не поименованных видов товариществ собственников недвижимости.

В случае создания любого не поименованного в законодательстве товарищества собственников недвижимости организация управления им будет подчиняться общим правилам, предусмотренным гражданским законодательством. Кроме того, может применяться и аналогия закона в отношении тех видов товариществ собственников недвижимости, объекты недвижимости у которых обладают относительно сходными юридическими характеристиками.

Любой вид товарищества собственников недвижимости должен иметь высший орган управления – общее собрание, и два исполнительных органа – единоличный (председатель) и коллегиальный (правление), а также может быть создан контрольный орган – ревизионная комиссия. Кроме того, подчиняясь общим правилам гражданского законодательства о корпорациях, в товариществах могут быть созданы и иные органы. При этом названные органы управления обязательно должны быть созданы (кроме контрольного органа, т.к. он факультативный) в силу положений ст. 123.14 ГК РФ, а также с учетом сложившегося законодательного предписания об отдельных наиболее распространенных видах товариществ собственников недвижимости (см. ст. 16 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

При этом обратим внимание на то, что положения жилищного законодательства относительно таких наиболее распространенных видов товариществ собственников недвижимости, как товарищества собственников жилья, предусматривают иной состав органов управления. Так, нормы ст. 144 Жилищного кодекса РФ входят в противоречие с положениями п. 2 ст. 123.14 ГК РФ, в соответствии с названной нормой жилищного законодательства, а в состав органов управления товариществом собственников жилья не включен единоличный орган управления товариществом. Безусловно, в данном случае

² Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы товарищества собственников недвижимости «Купеческий Двор» на нарушение его конституционных прав п. 1 ч. 1 ст. 17 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»: определение Конституционного Суда РФ: [от 8 декабря 2022 г. № 3216-О] (документ официально опубликован не был). – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.01.2024). – Текст: электронный.

³ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы товарищества собственников недвижимости «Еропкинский 16» на нарушение его конституционных прав п. 2 ст. 387 и п. 1 ст. 388 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также ч. 18 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации: определение Конституционного Суда РФ: [от 31 марта 2022 г. № 655-О] (документ официально опубликован не был). – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.01.2024). – Текст: электронный.

⁴ Постановление Президиума Верховного Суда Российской Федерации № 4-ПВ17 из Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2: [утв. Президиумом Верховного Суда РФ 4 июля 2018 г.] // Бюллетень трудового и социального законодательства РФ. – 2018. – № 7 (извлечение). – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 12.01.2024). – Текст: электронный.

важно применение общих правил о том, что при противоречии общего и специального акта, принятых одним органом, применяется специальный акт. Однако обратим внимание на то, что товарищество собственников жилья – один из наиболее распространенных видов товарищества собственников недвижимости. Товарищество собственников недвижимости существует лишь в своих конкретных видах. Соответственно, для устранения выявленного противоречия нужно либо исключить состав органов управления из п. 2 ст. 123.14 ГК РФ, либо включить единоличный орган управления товариществом в состав органов управления товариществом собственников жилья.

Заключение

Таким образом, рассматриваемая тема, безусловно, нуждается в дальнейших глубоких научных исследованиях. В рамках настоящей статьи автором рассмотрены, в целом, наиболее важные особенности правового положения отдельных видов товариществ собственников недвижимости, что позволило решить поставленную задачу. Основными выводами являются:

1) товарищество собственников недвижимости представляет собой собирательную категорию, состоящую из его видов, которые могут быть как предусмотренными в законодательстве, так и не предусмотренными;

2) в связи с тем что в действующем российском законодательстве исчерпывающим образом не закреплен перечень видов недвижимости, перечень видов товариществ собственников недвижимости нельзя указать закрытым;

3) к не поименованным в законодательстве видам товариществ собственников недвижимости будет относиться любой вид товарищества собственников недвижимости, не являющийся наиболее распространенным (предусмотренным в законодательстве), но указанный в уставе товарищества собственников недвижимости как таковой, исходя из специфики конкретного одного или нескольких видов объектов недвижимости, которые нуждаются в управлении;

4) указание в уставе вида товарищества не является обязательным, однако оно служит более точной его идентификации. При этом указание конкретного вида товарищества собственников недвижимости в уставе целесообразно, если речь идет о необходимости управления типичными многочисленными объектами недвижимости, имеющимися у всех лиц, стремящихся создать товарищество;

5) основным критерием отнесения к товариществам собственников недвижимости является возможность управления соответствующим видом объектов недвижимости. Физические или юридические лица добровольно объединяются в соответствующий вид товарищества собственников недвижимости именно с целью наиболее эффективного управления им, при этом могут быть достигнуты и иные дополнительные цели, предусмотренные общими положениями гражданского законодательства о товариществах собственников недвижимости;

6) любой вид товарищества собственников недвижимости должен иметь высший орган управления – общее собрание, и исполнительный орган, который может быть коллегиальным (правление) и единоличным (председатель правления), а также может быть создан контрольный орган – ревизионная комиссия. Кроме того, подчиняясь общим правилам гражданского законодательства о юридических лицах, в товариществах могут быть созданы и иные органы;

7) товарищества могут преобразовываться не во все потребительские кооперативы. Они могут быть преобразованы лишь в наиболее близкие им по юридической природе кооперативы. Так, например, гаражные некоммерческие товарищества собственников недвижимости могут преобразовываться в гаражные потребительские кооперативы.

Научная новизна статьи заключается в том, что впервые на общем научном уровне проведен анализ отдельных организационно-правовых форм товариществ собственников недвижимости, что, безусловно, может стать **основой дальнейших научных исследований** в сфере развития науки о товариществах собственников недвижимости как видах юридических лиц в России.

Список литературы

1. Пушкина А.В. Управление многоквартирными домами: история и современность // Труды Института государства и права Российской академии наук. – 2017. – Т. 12, № 6. – С. 93.
2. Гончаров В.В., Мороз Е.Ф., Грыцаенко В.С., Моноолов Н.Ф., Грецов Н.Д. Потребительские кооперативы как разновидность некоммерческих корпоративных организаций в России: объект или субъект общественного контроля? // Право и государство: теория и практика. – 2020. – № 12. – С. 111–114.
3. Вакула А.И., Парковская М.И. Особенности управления садоводческими и огородническими некоммерческими товариществами // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2021. – № 5. – С. 71–73.
4. Калинина И.А. Юридическая судьба товарищества собственников жилья при заключении договора управления с управляющей организацией // Право: история и современность. – 2020. – № 2. – С. 80–89.
5. Король И.Г. К вопросу о деятельности садоводческих некоммерческих товариществ собственников недвижимости: закон новый, но проблемы старые // Право и государство: теория и практика. – 2020. – № 7. – С. 32–34.
6. Скворцова Т.А., Шатверян Н.Г., Алимова О.В. Некоторые вопросы правовой регламентации жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2020. – № 2. – С. 86–89.

References

1. Pushkina A.V. Upravlenie mnogokvartirnymi domami: istoriya i sovremennost' // Trudy Instituta gosudarstva i prava Rossijskoj akademii nauk. – 2017. – T. 12, № 6. – S. 93.
2. Goncharov V.V., Moroz E.F., Grycaenko V.S., Monoolov N.F., Grecoj N.D. Potrebitel'skie kooperativy kak raznovidnost' nekommercheskikh korporativnykh organizacij v Rossii: ob"ekt ili sub"ekt obshchestvennogo kontrolya? // Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika. – 2020. – № 12. – S. 111–114.
3. Vakula A.I., Parkovskaya M.I. Osobennosti upravleniya sadovodcheskimi i ogorodnicheskimi nekommercheskimi tovarishchestvami // Nauka i obrazovanie: khozyajstvo i ehkonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravlenie. – 2021. – № 5. – S. 71–73.
4. Kalinina I.A. Yuridicheskaya sud'ba tovarishchestva sobstvnikov zhil'ya pri zaklyuchenii dogovora upravleniya s upravlyayushchej organizaciej // Pravo: istoriya i sovremennost'. – 2020. – № 2. – S. 80–89.
5. Korol' I.G. K voprosu o deyatel'nosti sadovodcheskikh nekommercheskikh tovarishchestv sobstvnikov nedvizhimosti: zakon novyj, no problemy starye // Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika. – 2020. – № 7. – S. 32–34.
6. Skvorcova T.A., Shatveryan N.G., Alimova O.V. Nekotorye voprosy pravovoj reglamentacii zhilishchno-stroitel'nykh kooperativov i tovarishchestv sobstvnikov zhil'ya // Nauka i obrazovanie: khozyajstvo i ehkonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravlenie. – 2020. – № 2. – S. 86–89.