

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

На правах рукописи

ЯРОВАЯ ОЛЬГА СЕРГЕЕВНА

ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

направления подготовки 40.03.01 –«Юриспруденция»
юридического факультета СГУ им. Н.Г.Чернышевского

Автореферат бакалаврской работы

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент Е.Г.Потапенко

Зав.кафедрой гражданского права и процесса
канд. юрид. наук, доцент Е.Н. Тогузаева

Саратов 2016

Актуальность темы исследования определяется тем, что товарищество собственников жилья (ТСЖ) является одной из самых распространенных формой управления многоквартирным домом и в настоящее время по неофициальным данным насчитывает около 60 тысяч на территории Российской Федерации. Законодатель постоянно усовершенствует правовые механизмы управления и распоряжения жильем. Главной задачей реформирования является выстраивание такого правового механизма, который позволил бы собственнику жилья в многоквартирном доме самому распоряжаться содержанием и обслуживанием своего дома и полностью нести ответственность за состояние своего жилья. Вопросы деятельности ТСЖ затрагивают каждого собственника жилья. В условиях постоянно меняющегося законодательства, обилия недобросовестных организаций, наживающихся на незнании гражданами законов и нежелании активно заниматься вопросами управления и содержания общедомового имущества, важно знать основы организации деятельности ТСЖ.

Объектом исследования выступают общественные отношения, складывающиеся в сфере деятельности ТСЖ, а **предметом** - нормы гражданского законодательства, касающиеся организации деятельности ТСЖ.

Цель выпускной работы - изучение вопроса организации деятельности ТСЖ в Российской Федерации, практики применения.

Для достижения поставленной цели были поставлены следующие взаимообусловленные **задачи**:

1. Провести изучение нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность ТСЖ.
2. Рассмотреть этапы организации ТСЖ, деятельность, взаимодействие с управляющими компаниями.
3. Провести анализ судебной практики между ТСЖ и собственниками жилья.
4. На основе анализа сделать выводы о проблемных вопросах защиты прав собственников жилья.

В работе применялись такие методы, как системно-правовой, нормативно-логический, сравнительного правоведения, аналитический. В основе исследования лежат теоретические научные разработки по правовым проблемам гражданского и жилищного права. Это работы П.В. Крашенинникова, Н.В. Маслова, Г.П. Макарова, В. В Семенихина и других

Нормативную базу исследования составляют международные правовые акты, Конституция Российской Федерации 1993 года, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, федеральные законы, регулирующие вопросы правового положения ТСЖ, указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации, судебная практика Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, другие материалы. Работа состоит из введения, трех взаимосвязанных глав, разделенных на параграфы и заключения.

Работа состоит из введения, трех взаимосвязанных глав, разделенных на параграфы и заключения.

Основное содержание работы

Глава 1 выпускной работы посвящена исследованию правовых основ ТСЖ. В ней рассматривается ТСЖ как объект правового регулирования, проводится отграничение ТСЖ от аналогичного субъекта жилищного права – ЖСК по таким категориям как правоспособность, дееспособность и ответственность юридического лица, а также рассматриваются основные вопросы организации деятельности ТСЖ.

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ¹ ТСЖ признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления недвижимым имуществом в многоквартирном доме, домах, обеспечения эксплуатации этого имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

¹ См. "Жилищный кодекс Российской Федерации": Федеральный закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.12.2015) // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

Предметом и целями деятельности ТСЖ являются управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме. ТСЖ обладает специальной правоспособностью.

Субъектами правоотношений по пользованию жилыми помещениями являются члены товарищества. Членами товарищества могут быть юридические и физические лица, а также публичные образования, которые добровольно вступили в данную организацию. Как субъект правоотношений ТСЖ возникает с момента его государственной регистрации.

Что касается различий между ТСЖ и ЖСК, то в организации и деятельности ТСЖ и ЖСК существует множество сходных моментов (органы управления, способы принятия решений, проведение собраний), в отличие от ЖСК ТСЖ создается в уже существующем доме для управления домом и общедомовым имуществом, а ЖСК создается до начала строительства дома и главная его цель – строительство и приобретение жилья.

Хотя обе организации являются некоммерческими, ЖСК является потребительским кооперативом. Члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но по долгам своих членов и собственников жилья ответственность не несёт; также и члены ТСЖ и собственники жилья не отвечают за действия и долги ТСЖ.

Для организации ТСЖ в многоквартирном доме необходимо, чтобы собралась группа собственников жилья этого дома, составила проект устава ТСЖ, выбрала кандидатуры членов правления, установила дату и место проведения общего собрания собственников жилья с повесткой «о создании ТСЖ» и проинформировала всех собственников жилья в данном многоквартирном доме. Если собрание состоится и за создание ТСЖ проголосует более 50 % собственников жилья, то можно идти в налоговую

службу соответствующего района с заявлением о регистрации ТСЖ, протоколом общего собрания, платежным документом об уплате госпошлины.

При регистрации ТСЖ вносится соответствующая запись в ЕГРЮЛ.

Цель деятельности ТСЖ - обеспечение надлежащего содержания и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме. Часто в качестве цели хозяйственной деятельности ТСЖ используется термин «управление».

В части 1 статьи 161 ЖК РФ использует расширительный смысл термина «управление». В соответствии с этой статьей управление многоквартирным домом включает в себя:

- 1) обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания;
- 2) обеспечение надлежащего содержания общего имущества;
- 3) обеспечение предоставления коммунальных услуг.

ТСЖ существует на взносы, которые платят члены ТСЖ. Размер таких взносов определяется и устанавливается на общем собрании членов ТСЖ, которое (собрание) также является главным управляющим органом ТСЖ.

Во **второй главе** рассматриваются проблемы взаимодействия собственников жилых помещений в многоквартирном доме и ТСЖ, а именно организационно-правовые основы взаимодействия собственников жилых помещений в многоквартирном доме и ТСЖ; вопросы защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирном доме при осуществлении деятельности ТСЖ и особенности взаимодействия ТСЖ и собственников жилых помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ.

Организационно – правовыми основами взаимодействия собственников жилых помещений в многоквартирном доме и ТСЖ помимо нормативно-правовых актов и законодательства РФ являются такие документы, как устав ТСЖ, договор на управление домом между ТСЖ и собственниками жилья, документы, регулирующие взаимодействие собственников жилья. Например, Положение о порядке созыва и проведении общего собрания членов товарищества, Правила внутреннего распорядка для жильцов, Правила

организации пропускного режима на территорию ТСЖ, Положение о порядке ознакомления с внутренними документами товарищества, Положения о правлении товарищества и о ревизионной комиссии, реестр членов товарищества, Положение о порядке образования фондов ТСЖ (резервном и прочих), Положение о расходовании средств, полученных от хозяйственной деятельности. Список таких документов может быть продолжен на усмотрение конкретного товарищества, при этом логично предположить, что чем более подробно будут заранее прописаны механизмы разрешения возможных ситуаций, тем меньше противоречий и конфликтов возникнет при их появлении.

Помимо такого рода документов для ТСЖ обязательны документы, регулирующие правоотношения работников ТСЖ и самого ТСЖ как работодателя с точки зрения Трудового кодекса Российской Федерации. Это такие документы, как должностные инструкции, правила внутреннего трудового распорядка, положения об оплате труда, инструкции по охране труда и соответствующий комплекс документов по охране труда, а также другие документы. Таким образом, в целом, внутренние документы, регулирующие взаимодействие собственников жилья с ТСЖ можно разделить по четырем категориям: организационные, регламентирующие финансовую деятельность ТСЖ, регулирующие хозяйственную деятельность и документы, связанные с выполнением работниками ТСЖ своих трудовых обязанностей.

Что касается защиты прав собственников жилья, то в случае нарушения прав собственник жилья может обратиться в суд для защиты своих прав и законных интересов. Как правило, сначала собственник обращается с жалобой к председателю ТСЖ, в ней он заявляет свои претензии, обоснованные требования по поводу невыполнения ТСЖ своих обязанностей. Если в таком досудебном порядке урегулировать конфликт не удастся, собственник обращается в суд. Помимо суда собственники могут обратиться с жалобой в государственную жилищную инспекцию или прокуратуру.

Наиболее распространенные причины конфликтов между собственниками и ТСЖ, влекущие за собой судебные разбирательства:

- обжалование решений общего собрания членом ТСЖ;
- нарушения со стороны правления ТСЖ, связанные с необоснованным завышением тарифов, самовольным установлением дополнительных платежей;
- недобросовестность председателя или членов правления, незаконное обогащение и злоупотребление своими полномочиями;
- невыполнение ТСЖ своих обязанностей по содержанию общедомового имущества в надлежащем состоянии и вследствие этого причинение ущерба членам ТСЖ;
- злоупотребление ТСЖ правом использования общедомового имущества также приводит к судебным тяжбам. К общедомовому имуществу относятся и подвалы, и чердаки, и лестницы, и придомовая территория.

Исходя из анализа судебной практики по делам, связанным с ТСЖ, можно сделать вывод, что зачастую собственники страдают из-за собственного нежелания принимать участие в управлении общедомовым имуществом и вникать в проблемы дома. О решениях, нарушающих их права, они узнают спустя длительное время и пропускают сроки подачи исков, не проявляют необходимой ответственности при проведении собраний из-за чего сложно собрать кворум для принятия решений и возникают благоприятные условия для всякого рода манипуляций и подтасовки результатов. В целом, с ростом правовой грамотности и развитием ответственности граждан за свою собственность, можно надеяться на уменьшение количества нарушений прав собственников при деятельности ТСЖ.

Правам собственников, не участвующих в ТСЖ, посвящена статья 143.1 ЖК РФ. Особенности взаимодействия между ними и ТСЖ возникают из правового положения собственников, не членом ТСЖ.

1. Гражданско-правовой характер отношений. Между собственниками, не участвующими в ТСЖ и ТСЖ складываются гражданско-правовые отношения. В связи с этим ни отказ от членства, ни уклонение от подписания договора не освобождают собственника от обязанности оплачивать содержание общего имущества.

2. Управление домом посредством участия в общем собрании собственников. Возможность участвовать в управлении многоквартирным домом у собственников, не вступивших в ТСЖ, реализуется только на общем собрании собственников помещений в отличие от собственников-членов ТСЖ, которые могут участвовать в управлении путем голосования на общем собрании членов ТСЖ.

3. ТСЖ представляет интересы всех собственников, независимо от их членства. При представлении законных интересов собственников помещений в соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ ТСЖ может без специальной доверенности, в силу полномочия, основанного на законе вступать в правоотношения с третьими лицами, действуя от имени всех собственников помещений, а не только от имени членов товарищества.

4. Право на информацию. Отказываясь от членства в ТСЖ, собственник оставляет за собой право на получение информации, связанной с управлением дома, деятельностью товарищества в объёме, установленном уставом ТСЖ и жилищным законодательством, то есть в любой момент может обратиться в ТСЖ за сведениями, связанными с осуществлением управления домом.

Заключение содержит выводы автора по результатам работы.