

DOI: 10.17803/1729-5920.2024.211.6.057-068

А. В. Качалова

Московский государственный юридический
университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
г. Москва, Российская Федерация

Новое в правовом регулировании организации и деятельности товариществ собственников недвижимости

Резюме. На сегодняшний день такая организационно-правовая форма юридического лица, как товарищество собственников недвижимости, является широко распространенной и востребованной участниками гражданского оборота, и на практике возникают проблемы организации и деятельности его отдельных видов, требующие отдельного исследования. В частности, это касается как товариществ собственников недвижимости, организация и деятельность которых урегулированы специальным законом, так и тех видов товариществ, в отношении которых специальное законодательное регулирование отсутствует. В связи с изложенным автор исследует ряд проблем организации и деятельности товариществ собственников недвижимости. Во-первых, проблему применения к названным отношениям законодательства по аналогии. Во-вторых, проблему возникновения права общей долевой собственности членов товариществ собственников недвижимости, образованных в том числе собственниками земельных участков, объединенных общей территорией, инфраструктурой и коммуникациями, на общее имущество. В-третьих, проблему осуществления членских прав и исполнения обязанностей лицами, не обладающими статусом члена товарищества собственников недвижимости. В-четвертых, проблему перехода общего имущества, находящегося в границах товарищества собственников недвижимости, в общую долевую собственность. Автор указывает на разногласия в правоприменительной практике, а также обозначает некоторые иные проблемы, возникающие в связи с недостаточностью правового регулирования организации и деятельности отдельных видов товариществ собственников недвижимости.

Ключевые слова: аналогия закона; право собственности; право общей долевой собственности; товарищество собственников недвижимости; земельные участки; индивидуальные жилые дома; нежилые помещения; общее имущество; общее собрание; неправосубъектные образования; гражданско-правовые сообщества

Для цитирования: Качалова А. В. Новое в правовом регулировании организации и деятельности товариществ собственников недвижимости. *Lex russica*. 2024. Т. 77. № 6. С. 57–68. DOI: 10.17803/1729-5920.2024.211.6.057-068

The New in the Legal Regulation of the Organization and Activities of Homeowner Associations

Anna V. Kachalova

Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
Moscow, Russian Federation

Abstract. To date, such an organizational and legal form of a legal entity as a homeowner association is widespread and is in demand by participants of civil relationships, and in practice there are problems of organization and activity of its individual types that need independent research. In particular, this applies both to a homeowner association, the organization and activities of which are regulated by a special law, and partnerships for which there is no special legislative regulation. In connection with the above, the author explores a number of problems of the organization and activity of homeowner associations. Firstly, the problem of applying legislation to these

© Качалова А. В., 2024

relations by analogy. Secondly, the problem of the emergence of the right of common shared ownership of members of homeowner association, including those formed by owners of land plots united by a common territory, infrastructure and communications to common property. Thirdly, the problem of the exercise of membership rights and performance of duties by persons who do not have the status of a member of the homeowner association. Fourthly, the problem of the transfer of common property located within the boundaries of the homeowner partnership into common shared ownership. The author highlights the differences in law enforcement practice and identifies some other problems that arise due to the lack of legal regulation of the organization and activities of certain types of homeowner partnerships.

Keywords: analogy of the law; ownership; right to common shared ownership; homeowner association; land plots; individual residential buildings; non-residential premises; common property; general assembly; non-legal entities; civil law communities

Cite as: Kachalova AV. The New in the Legal Regulation of the Organization and Activities of Homeowner Associations. *Lex russica*. 2024;77(6):57-68. (In Russ.). DOI: 10.17803/1729-5920.2024.211.6.057-068

Общие положения об организации и деятельности товариществ собственников недвижимости

1 октября 2023 г. вступил в силу Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»¹. Данный Закон внес изменения, касающиеся правового режима общего имущества собственников недвижимости, находящейся в пределах определенной в соответствии с законом общей территории и связанных физически или технологически. Внесенные им изменения также применяются к общему имуществу, расположенному в зданиях или сооружениях, и подлежат применению к отношениям, возникшим после 1 октября 2023 г.

Поскольку одним из ключевых аспектов нововведений является изменение правового режима общего имущества собственников недвижимости, они оказали непосредственное влияние на такую организационно-правовую форму юридического лица корпоративного типа, как товарищество собственников недвижимости (ТСН). Возникновение права общей долевой собственности на общее имущество у собственников недвижимых вещей является одним из ее конститутивных признаков.

Гражданский кодекс РФ уделяет ТСН весьма незначительное внимание, ограничиваясь всего двумя статьями — 123.12 и 123.14, которые содержат в основном общие положения о его юридическом статусе.

Так, согласно ст. 123.12 товариществом собственников недвижимости считается объединение собственников недвижимого имущества для совместного владения, пользования

и распоряжения имуществом в соответствии с законом.

Внутренняя организационная структура ТСН предполагает наличие трехзвенной структуры органов управления, включающей высший орган, состоящий из членов ТСН, коллегиальный исполнительный орган (правление) и единоличный исполнительный орган (председатель). Важно отметить, что сама форма организации товарищества не может быть изменена его уставом, но состав, компетенция органов товарищества и порядок принятия ими решений могут быть урегулированы по собственному усмотрению товарищества. Исключение представляет пункт 1 ст. 123.14 ГК РФ, который устанавливает, что к исключительной компетенции высшего органа ТСН относится принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества, что указывает на важность высшего органа в принятии решений по финансовым вопросам, включая установление обязательных платежей и взносов.

В соответствии со ст. 123.12 ГК РФ члены ТСН не несут ответственности за долги товарищества и, в свою очередь, товарищество не отвечает по долгам своих членов. Это положение обусловлено непрофессиональным статусом членов товарищества.

Поскольку товарищества собственников недвижимости могут столкнуться с проблемами, связанными с неправильным ведением дел, закон закрепляет возможность досрочного прекращения полномочий постоянно действующих органов ТСН в случае грубого нарушения обязанностей или неспособности к надлежащему

¹ СЗ РФ. 2023. № 31. (ч. III). Ст. 5777.

ведению дел, а также при наличии иных серьезных оснований.

Согласно изменениям, внесенным Законом № 351-ФЗ, товарищество собственников недвижимости считается собственником своего имущества. Однако закон не устанавливает четкого разграничения между имуществом, находящимся в долевой собственности его членов, и имуществом, принадлежащим самому ТСН. Для формирования имущественной обособленности товарищества могут использоваться обязательные платежи, взносы членов, доходы от хозяйственной деятельности и другие источники. В доктрине отмечается, что, например, в собственности товарищества собственников жилья (ТСЖ) может находиться движимое и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. Источниками его формирования являются обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов, доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, субсидии и др. На основании решения общего собрания членов в ТСЖ могут быть образованы специальные фонды, расходующиеся на предусмотренные уставом цели².

До введения п. 2.1 ст. 123.12 ГК РФ в законе не существовало прямого указания на то, что товарищество собственников недвижимости является собственником своего имущества. Прежде считалось, что всё имущество, переходящее в собственность ТСН, признается общей долевой собственностью его членов — собственников недвижимого имущества. В соответствии с утратившим силу пунктом 1 ст. 123.3 ГК РФ, если сделка по образованию или приобретению объектов инфраструктуры, необходимой для обслуживания общего имущества собственников жилых домов, объединенных общей территорией, проводилась в интересах их собственников, товарищество собственников

недвижимости также указывалось в ЕГРП как собственник имущества общего пользования. Право собственности ТСН предоставлялось на основании общих признаков юридического лица, изложенных в ст. 48 ГК РФ.

По нашему мнению, товарищество собственников недвижимости предоставляет собой организационно-правовую форму, пришедшую на смену потребительским кооперативам, необходимую гражданскому обороту для организации управления общим имуществом и регулирования отношений между членами. По общему правилу члены ТСН должны иметь долю в праве общей собственности на имущество общего пользования. Однако на практике это происходит далеко не всегда. Данная организационно-правовая форма прежде всего обеспечивает гибкость в организации управления и решении финансовых вопросов.

В целом необходимо отметить, что в рамках системы юридических лиц товарищество собственников недвижимости классифицируется как некоммерческая организация, занимающаяся деятельностью, не направленной на извлечение прибыли, а направленной на удовлетворение потребностей своих членов, в связи с чем уставный капитал ни в каком из его видов не формируется и не делится на доли.

Проблема применения аналогии закона к товариществам собственников недвижимости, организация и деятельность которых не урегулирована специальным законом

Особые положения, касающиеся правового статуса различных видов ТСН, также содержатся в специальных законах. На сегодняшний день они включены: в разд. VI Жилищного кодекса РФ, регулирующий деятельность ТСН жилья (ТСЖ)³;

² См.: Качалова А. В. Сойфер Т. В. Проблемы участия юридических лиц в гражданском обороте : учеб. пособие для магистратуры М. : Норма : Инфра-М, 2021. С. 87 (автор главы — Т. В. Сойфер).

³ Относительно правового регулирования организации и деятельности ТСЖ см.: п. 21 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8), разъясняющий, что согласно п. 4 ст. 49 ГК РФ особенности гражданско-правового положения юридических лиц отдельных организационно-правовых форм, типов и видов, а также юридических лиц, созданных для осуществления деятельности в определенных сферах, определяются Гражданским кодексом РФ, другими законами и иными правовыми актами. В связи с этим нормы Жилищного кодекса РФ о ТСЖ продолжают применяться к ним и после 1 сентября 2014 г. и являются специальными по отношению к общим положениям ГК РФ о ТСН.

⁴ Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2017. № 31 (ч. I). Ст. 4766.

в Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ⁴ о садоводческих и огороднических некоммерческих товариществах (СНТ и ОНТ)⁵; в Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ⁶ о гаражных объединениях, вступивший в силу с 1 октября 2021 г., регулирующий создание и деятельность гаражных объединений, недавно введенных в гражданский оборот.

Однако названными нормативными правовыми актами не охватывается организация и деятельность всех видов ТСН, которые на практике создаются участниками гражданского оборота. В связи с этим, поскольку отдельного единого федерального закона, регламентирующего организацию и деятельность именно ТСН, на сегодняшний день не принято, в ряде случаев суды вынуждены применять нормы существующих федеральных законов в порядке аналогии, которая допускается статьей 6 ГК РФ. Например, это характерно применительно к ТСН, образованным собственниками земельных участков с расположенными на них индивидуальными жилыми домами или без таковых, объединенных общей территорией, инфраструктурой и/или коммуникациями.

Как подчеркивает Конституционный Суд РФ, отсутствие регулирования отношений по возникновению прав на общее имущество у собственников земельных участков, которые не формировались для ведения на них огородничества и садоводства, связанных между собой общей территорией, границами, инфраструктурой и коммуникациями, на которых расположены индивидуальные и/или малоэтажные жилые дома, требует применения аналогии закона⁷.

В доктрине отмечается, что сложность правового регулирования отношений между орга-

низационно и имущественно обособленными субъектами с автономной волей обуславливает необходимость использования таких инструментов, как аналогия закона и аналогия права⁸.

По мнению ученых, применение аналогии всегда направлено на достижение определенности модели возможного и должного поведения. Поэтому закрепление возможности применения правовых норм по аналогии соответствует характеру гражданско-правового воздействия, стремящегося обеспечить стабильность отношений и предсказуемость в динамике⁹.

Однако, по нашему мнению, с указанным выводом нельзя согласиться, поскольку применение аналогии закона не всегда обеспечивает стабильность отношений и тем более предсказуемость в динамике и может быть этим оправдано.

В частности, правоприменительная практика складывается таким образом, что не все из названных выше федеральных законов могут быть применены в порядке аналогии в отношении ТСН, образованных собственниками земельных участков с расположенными на них индивидуальными жилыми домами или без таковых, объединенных общей территорией, инфраструктурой и/или коммуникациями.

Так, например, в тех случаях, когда суды применяли в порядке аналогии положения законодательства, регулирующего отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд¹⁰, Верховный Суд РФ отменял судебные акты, вынесенные с нарушением норм материального права, и указывал на необходимость уточнения применяемых норм к конкретным спорам¹¹.

⁵ Более подробно о данных формах юридических лиц см.: *Качалова А. В., Сойфер Т. В.* Проблемы участия юридических лиц в гражданском обороте : учеб. пособие для магистратуры. М. : Норма : Инфра-М, 2021.

⁶ Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2023. № 31 (ч. III). Ст. 5764.

⁷ См.: п. 8 постановления Конституционного Суда РФ от 28.12.2021 № 55-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т. С. Малковой» // СЗ РФ. 2022. № 2. Ст. 556.

⁸ См.: *Микрюков В. А., Микрюкова Г. А.* Проблемы применения гражданского законодательства по аналогии // Юрист. 2016. № 4. С. 11–14.

⁹ См.: *Микрюков В. А., Микрюкова Г. А.* Указ. соч. С. 11–14.

¹⁰ См., в частности, действовавший на момент возникновения спорных отношений Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (утратил силу с 1 января 2019 г.), а также Закон № 217-ФЗ.

¹¹ См.: определения ВС РФ от 09.04.2019 № 5-КГ19-10, от 30.07.2019 № 4-КГ19-28, от 19.11.2019 № 4-КГ19-43, 2-11/2018, от 24.03.2020 № 4-КГ19-90, 2-2233/18, от 06.10.2020 № 5-КГ20-107-К2, в которых ста-

Конституционный Суд РФ подчеркивает, что действующее законодательство применительно к комплексу земельных участков, которые не формировались для ведения на них огородничества и садоводства, связанных между собой общей территорией, границами, инфраструктурой и коммуникациями, на которых расположены индивидуальные и/или малоэтажные жилые дома, не регулирует состав и правовой режим общего имущества¹² в границах таких земельных участков, а также не регулирует отношения по управлению этим общим имуществом, не определяет порядок его эксплуатации и содержания¹³.

В этой связи суды по отношению к юридическим лицам, созданным в форме ТСН, образованных собственниками индивидуальных жилых домов и/или земельных участков с общей инфраструктурой, либо в тех случаях, когда это возможно, применяют по аналогии положения п. 2 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, либо применительно к таким делам вообще не указывают на какую-либо конкретную аналогию закона в своих решениях, что не обосновано¹⁴, однако происходит в большинстве случаев.

Применение судами аналогии п. 2 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ не всегда обоснованно и последовательно, а чаще всего происходит хаотично, поскольку, согласно буквальным положениям данной нормы, товарищество собственников жилья как разновидность ТСН может быть создано собственниками нескольких жилых домов, при условии что они расположены в непосредственной близости друг от друга, имеют общую территорию, границы, сети инженерно-технических коммуникаций и другие элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более чем одного дома.

При этом собственники земельных участков, в том числе имеющих общую территорию, границы, сети инженерно-технических коммуникаций и другие элементы инфраструктуры с расположенными на них жилыми домами или без таковых, ТСЖ создать не могут. Решение о создании ТСЖ и утверждении его устава принимается по соглашению всех собственников жилых домов, отвечающих приведенным выше критериям. Согласно положениям ч. 4 ст. 136 ЖК РФ к такому товариществу применяются требования, установленные применительно к ТСЖ, созданному в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из существа отношений в таком товариществе.

Таким образом, проблема применения аналогии закона к таким видам ТСН связана прежде всего с возникновением неопределенности в правовом регулировании как внутренних, так и внешних отношений с их участием, поскольку выбор нормы закона, подлежащей применению в порядке аналогии, зависит от усмотрения суда, рассматривающего тот или иной спор. В связи с этим применительно к такой организационно-правовой форме, как ТСН, из-за многообразия ее разновидностей возникает плюрализм аналогий.

Проблема возникновения общей долевой собственности в товариществах собственников недвижимости, организация и деятельность которых не урегулирована специальным законом

Как было показано выше, в сфере регулирования имущественных отношений между членами ТСН и между самим товариществом наличие

вился вопрос о допустимости применения аналогии Закона № 217-ФЗ и отмечалось, что стороны спорных отношений не осуществляют деятельность, связанную с ведением садоводства, огородничества и дачного хозяйства, а разрешенное использование земельных участков в так называемых коттеджных поселках имеет принципиально иное назначение (индивидуальное жилищное строительство), в связи с чем Верховный Суд РФ указывал на необходимость уточнения в решениях нижестоящих судов, какие именно нормы непосредственно подлежат применению к спорным отношениям такого рода.

¹² Обычно к общему имуществу относят земельные участки, являющиеся объектами общего пользования, в частности дороги, игровые или спортивные площадки, а также объекты инфраструктуры, создаваемые для обслуживания домов и участков в этих комплексах.

¹³ См.: п. 3.3 постановления Конституционного Суда РФ от 28.12.2021 № 55-П.

¹⁴ Как разъяснено в п. 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении» (Бюллетень Верховного Суда РФ. 2004. № 2), решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права.

конкретного вещного права на имущество становится определяющим критерием для его отграничения от иных видов юридических лиц. По сути, такой институт вещного права, как право общей долевой собственности, начинает регулировать отношения, касающиеся прав членов ТСН и самого товарищества на принадлежащее имущество. Выяснение вопроса, в чьей собственности находится то или иное имущество, необходимо в том числе для определения объема ответственности такого товарищества по его долгам перед иными участниками гражданского оборота.

Возможность создания юридического лица в данной организационно-правовой форме по общему правилу определяется, во-первых, видом объектов недвижимости и их правовым режимом, во-вторых, наличием общей территории и границ, в пределах которых расположены данные объекты, в-третьих, наличием общих коммуникаций и инфраструктуры. В частности, создание ТСЖ для нескольких близко расположенных жилых домов требует соблюдения определенных условий, таких как наличие общей территории, границ, сетей инженерно-технических коммуникаций и других элементов инфраструктуры, необходимых для их обслуживания, что находит отражение в правоприменительной практике¹⁵.

Применительно к отдельным видам ТСН федеральным законом об отдельном виде ТСН (в случае его принятия) либо уставом ТСН (в случае отсутствия специального законодательного регулирования) могут быть предусмотрены и иные условия, обуславливающие возможность их создания.

Так, например, на практике товарищество собственников недвижимости может быть создано при отсутствии общего имущества в непосредственной собственности ТСН или общей долевой собственности его членов, но наличии расходов по обслуживанию общего имущества, находящегося в частной собственности другого лица, не состоящего с ТСН в отношениях членства. В таких случаях у членов ТСН не возникает

общей долевой собственности, поскольку нет общего имущества, а возникает лишь обязанность по несению расходов, которые, как правило, распределяются между членами товарищества пропорционально количеству принадлежащих им на праве собственности объектов.

Следует разграничивать объекты недвижимого имущества на те, в границах которых право общей долевой собственности на имущество общего пользования возникает в соответствии с законом автоматически, например в момент приобретения квартиры в многоквартирном доме или нежилого помещения в здании и др., и те объекты недвижимого имущества, в отношении которых возникновение права общей долевой собственности на имущество общего пользования действующим законодательством не предусмотрено, в связи с чем необходимо урегулировать порядок его возникновения.

В соответствии с толкованием, данным Конституционным Судом РФ, отсутствие единого специального правового режима общего имущества в многоквартирном доме и имущества общего пользования собственников нескольких жилых домов, расположенных в непосредственной близости друг от друга, имеющих общую территорию, границы, сети инженерно-технических коммуникаций и другие элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более чем одного дома, обусловлено различием в характеристиках инфраструктуры, обслуживающей многоквартирные и индивидуальные жилые дома.

Конституционный Суд РФ отмечает, что действующее законодательство не связывает приобретение права собственности на индивидуальный жилой дом с одновременным возникновением доли в праве собственности на общее имущество¹⁶, и подчеркивает, что имущество общего пользования в комплексах индивидуальных жилых домов, объединенных общей территорией, границами, сетями инженерно-технических коммуникаций и другими элементами инфраструктуры, может находить-

¹⁵ См.: определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.07.2019 № 4-КГ19-28, в котором отмечается, что для применения соответствующих норм жилищного законодательства важно установить объективные обстоятельства: наличие общих границ и территории, а также обслуживающей ее инфраструктуры.

¹⁶ См.: постановление Конституционного Суда РФ от 10.11.2016 № 23-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго пункта 1 статьи 2 Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” в связи с жалобой гражданина Н. Н. Марасанова» // СЗ РФ. 2016. № 47. Ст. 6724.

ся в собственности определенного лица, но использовать в интересах не только этого лица, но и собственников таких домов, а также других проживающих там лиц.

Само по себе приобретение права собственности на земельный участок с расположенным на нем жилым домом или без такового, находящийся в границах комплекса индивидуальной жилищной застройки, не влечет возникновения доли в праве собственности на общее имущество в данном комплексе¹⁷.

Поскольку действующее законодательство не предусматривает возможности образования ТСН собственниками таких объектов недвижимого имущества, которые не связаны между собой физически и технологически и имеют различный правовой режим, проблема ТСН, образованных собственниками земельных участков, в том числе с расположенными на них различными объектами недвижимого имущества, заключается в отсутствии механизмов правового регулирования отношений по возникновению общей долевой собственности в таких жилищно-земельных комплексах.

Законодатель не регулирует случаи возникновения общей долевой собственности у собственников разных объектов недвижимости, объединенных общей территорией, коммуникациями и инфраструктурой, а устанавливает особенности отнесения имущества к имуществу общего пользования.

В частности, такие объекты недвижимого имущества, как нежилые помещения в нежилом здании, подчиняются нормам ст. 141.4 ГК РФ и гл. 6.1 ГК РФ. Согласно ст. 141.4 ГК РФ помещением признается часть здания или сооружения, предназначенная для проживания граждан или для иных целей, не связанных с проживанием. Помещения, предназначенные для обслуживания других помещений в здании или сооружении, считаются общим имуществом и не считаются самостоятельными недвижимыми вещами. В соответствии с ГК РФ собственникам помещений и иных объектов, в частности машино-мест, принадлежат доли в праве общей собственности на общее имущество. К общему имуществу относятся вспомогательные помещения, крыши, ограждающие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование.

В соответствии с п. 1 ст. 259.1 ГК РФ собственникам недвижимости, находящейся в

пределах определенной общей территории и связанной физически или технологически либо расположенной в здании или сооружении, принадлежит на праве общей долевой собственности имущество, которое предполагалось использовать для удовлетворения общих потребностей собственников при создании или образовании данной недвижимости. Это также включает в себя имущество, приобретенное или созданное в дальнейшем для той же цели (общее имущество). Согласно п. 2 ст. 259.1 ГК РФ, если законом установлены границы общей территории и предусмотрено создание общего имущества, то собственникам земельных участков на этой территории принадлежат доли в праве общей собственности на земельные участки общего назначения.

Таким образом, действующее законодательство не уравнивает правовой режим земельных участков, участков с индивидуальными жилыми домами и хозяйственными постройками и нежилых помещений. Законодатель, устанавливая признаки общего имущества, четко разграничивает объекты недвижимости, при наличии которых у собственников возникает режим общей долевой собственности.

Согласно п. 1 ст. 259.4 ГК РФ, если иное не установлено единогласным решением собственников, каждый собственник недвижимости обязан участвовать в расходах по содержанию общего имущества пропорционально своей доле в праве на общее имущество. Собственники нежилых помещений, расположенных внутри здания, имеют право выбора формы управления общим имуществом, относящимся к этому зданию. При этом собственники нежилых помещений в зданиях, сооружениях, расположенных в границах земельных участков, на которых расположены в том числе и индивидуальные жилые дома, объединенные общей территорией, инфраструктурой и коммуникациями, по нашему мнению, нельзя обязать быть членами одновременно двух ТСН и нести одновременно расходы по содержанию как общего имущества, относящегося к зданию, сооружению, так и общего имущества, относящегося к комплексу индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой.

Действующее законодательство не предусматривает возможности одновременного возникновения общей долевой собственности на

¹⁷ См.: постановление Конституционного Суда РФ от 28.12.2021 № 55-П.

общее имущество у собственников земельных участков с расположенными на них жилыми домами и иными хозяйственными постройками или без таковых и у собственников нежилых помещений, расположенных в многоквартирном здании. Оно не возлагает на собственников нежилых помещений и бремя несения расходов по содержанию имущества, которое является общим имуществом для собственников земельных участков, с расположенными на них жилыми домами и иными хозяйственными постройками или без таковых, и наоборот.

Таким образом, из-за отсутствия в законодательстве определения порядка перехода имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников имущества, объединенного общими границами, коммуникациями и инфраструктурой, в ряде случаев появляется проблема возникновения права общей долевой собственности на имущество общего пользования.

Проблема осуществления членских прав и исполнения обязанностей в товариществах собственников недвижимости лицами, не обладающими статусом членов

Добровольность участия в ТСН, как, собственно, и в любом ином юридическом лице, относится к основным началам гражданского законодательства, закрепленным в ст. 1 и п. 1 ст. 2 ГК РФ. Она основана на принципе автономии воли¹⁸ участников гражданских правоотношений и основополагающем принципе гражданского права — принципе диспозитивности. При этом правоприменительная практика складывается таким образом, что при взыскании расходов, понесенных ТСН в связи с обслуживанием общего имущества, наличие статуса члена ТСН не является обязательным для собственников имущества, расположенного в границах такого ТСН.

Вследствие этого в отношении собственников имущества, находящегося в границах ТСН, не являющихся его членами, по сути, вводится презумпция членства¹⁹, поскольку фактически они становятся вынужденными членами без своего волеизъявления и наделяются правами и обязанностями членов ТСН, не состоя в отношениях членства с последним.

В частности, например, для гаражных объединений прямо предусмотрено, что лица, не являющиеся членами ТСН, наделяются одинаковым объемом прав и обязанностей с лицами, являющимися членами ТСН. Согласно ст. 27 Закона № 338-ФЗ гаражные объединения имеют следующие **права**: *право использования* общего имущества в границах территории гаражного назначения, в гаражном комплексе на равных условиях и в объеме, которые установлены для членов соответствующего товарищества; *право принимать участие в общем собрании членов ТСН*; в случае, предусмотренном частью 2 ст. 25, *право принимать участие в голосовании при принятии решений общим собранием, в том числе по вопросам, указанным в п. 4, 5 и 8 ч. 1 ст. 25*, и по иным вопросам, связанным с содержанием и управлением общим имуществом, предусмотренным уставом ТСН; *право на информацию*, включая право знакомиться с документами ТСН²⁰ и право по заявлению получать за плату, размер которой устанавливается решением общего собрания членов товарищества, их копии; *право обжаловать решения органов ТСН*, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в судебном порядке, — и следующие **обязанности**: *вносить плату* за приобретение, создание, содержание общего имущества, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке и объеме, установленном для уплаты взносов членами товарищества. В случае невнесения

¹⁸ Кузнецов А. А. Пределы автономии воли в корпоративном праве : краткий очерк. М. : Статут, 2017.

¹⁹ См.: Булаевский Б. А. Презумпции как средства правовой охраны интересов участников гражданских правоотношений. М. : Инфра-М, 2013.

²⁰ 1) Устав товарищества с внесенными в него изменениями, документ, подтверждающий факт внесения записи в единый государственный реестр юридических лиц; 2) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, приходно-расходные сметы товарищества, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок); 3) заключение ревизионной комиссии (ревизора) товарищества; 4) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе; 5) протокол собрания об учреждении товарищества, протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества; 6) иные внутренние документы товарищества.

данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.

Таким образом, на сегодняшний день для ТСН наличие отношений участия (членства) не имеет правового значения, поскольку лица, не вступившие с ТСН в отношения членства, и лица, вступившие в члены ТСН, обладают, по сути, одинаковым объемом прав и обязанностей²¹. Лица, не вступившие с ТСН в отношения членства, имеют право использования общего имущества в рамках территории общего назначения на равных условиях с членами товарищества, право участия в общем собрании, право на информацию, а также обязанности по внесению платы за содержание общего имущества.

В целом применительно к гаражным объединениям необходимо отметить, что такой механизм правового регулирования организации и деятельности ТСН является новеллой гражданского законодательства.

Кроме того, как было отмечено нами выше, согласно выводам, содержащимся в правоприменительной практике, наличие отношений участия (членства) не является определяющим при взыскании взносов за содержание общего имущества в виде неосновательного обогащения с собственников недвижимого имущества, находящегося в границах ТСН.

Судебная практика по взысканию взносов весьма разнообразна, причем суды, как правило, исходят из фактически понесенных товариществом собственников недвижимости расходов. Достаточно спорным аспектом представляется, например, взимание в отдельных видах ТСН, организация и деятельность которых не урегулирована отдельными федеральными законами, вступительного взноса. На наш взгляд, решение данного вопроса зависит исключительно от вида товарищества, поскольку для товариществ, организация и деятельность которых урегулирована отдельными федеральными законами, возможность взимания вступительных взносов в ряде случаев прямо запрещена, в частности это установлено статьей 26 Закона № 338-ФЗ и статьей 14 Закона № 217-ФЗ. При этом для ТСН, созданных собственниками земельных участков с расположенными на них индивидуальными жилыми домами или без таковых с общей инфраструк-

турой и коммуникациями, в связи с отсутствием правового регулирования ограничений по установлению видов взносов законодательством не предусмотрено.

В судебной практике рассматриваются различные аспекты, такие как взимание вступительных взносов, оценка затрат на содержание имущества общего пользования, а также вопросы разумности и экономической обоснованности этих затрат с точки зрения интересов конкретного собственника. Суды могут принимать во внимание не только объективную стоимость услуг, но и их выгодность и хозяйственную необходимость для конкретного собственника²².

При этом судебная практика по применению в порядке аналогии норм ЖК РФ, регулирующих отношения по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирных домах, что было показано нами выше, при разрешении споров о взыскании платы за управление и содержание общего имущества с собственников земельных участков с расположенными на них индивидуальными жилыми домами предостерегает от предвзятой оценки объема услуг и их стоимости, порядка установления платы и других аспектов, обеспечивая баланс интересов субъектов данных отношений.

Исходя из действующего правового регулирования, собственникам недвижимых вещей, в частности объединенных только единой территорией, не обязательно образовывать юридическое лицо — ТСН. Они могут действовать и как неправосубъектное образование — гражданско-правовое сообщество, решения которого также будут легитимны согласно ст. 181.1 ГК РФ. При этом участники данного образования наделяются, в частности, правом на информацию о решениях, принятых общим собранием такого сообщества, поскольку согласно п. 5 ст. 295.1 ГК РФ собственник недвижимой вещи вправе получать информацию о любых решениях, принятых общим собранием собственников недвижимых вещей, от лиц, на которых в силу закона или решения общего собрания собственников возложены обязанности по хранению такой информации. В данном случае для каждого собственника одной недвижимой вещи выделяется доля в праве общей собственности на общее имущество, которая

²¹ Следует отметить, что ранее действовавшее законодательство предусматривало обязанность по уплате целевых взносов исключительно членам садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

²² См.: абз. 3 п. 8.1 постановления Конституционного Суда РФ от 28.12.2021 № 55-П.

пропорциональна площади соответствующей недвижимой вещи. Эта доля и определяет количество голосов на общем собрании такого неправосубъектного образования в относительном выражении. Согласно закону, данная доля не может быть выделена в натуре и отчуждена отдельно от права собственности на недвижимую вещь. Собственник недвижимой вещи не вправе также совершать иные действия, влекущие передачу такой доли отдельно от права собственности на недвижимую вещь. Сделки, совершенные с нарушением этих положений, являются ничтожными. Однако возникает вопрос, легитимно ли такое образование в случае, если имущество общего пользования не находится в общей долевой собственности собственников недвижимого имущества, объединенного общей территорией, а принадлежит одному или нескольким лицам.

Проблема перехода общего имущества, находящегося в границах товарищества собственников недвижимости, в общую долевую собственность

В соответствии с п. 3 ст. 3 Закона № 351-ФЗ имущество, соответствующее признакам общего имущества, определенным в п. 1 и 2 ст. 259.1 ГК РФ, переходит в общую долевую собственность собственников недвижимого имущества в порядке, установленном федеральным законом, который на настоящий момент еще не принят.

При этом в отношении таких видов ТСН, как ОНТ и СНТ, деятельность которых регулируется положениями Закона № 217-ФЗ, предусмотрено, что имущество общего пользования некоммерческих организаций, созданных гражданами для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, считается имуществом общего пользования садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, за исключением садоводческих или огороднических кооперативов, которые должны быть преобразованы в ТСН и ТСЖ, которые должны соответствовать нормам ЖК РФ.

Земельные участки, отнесенные к имуществу общего пользования указанных организаций и образованные до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ, являются земельными участками

общего назначения, а право коллективной совместной собственности граждан на эти участки признается правом общей долевой собственности лиц — собственников земельных участков в пределах территории СНТ или ОНТ пропорционально площади их участков. При этом вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования СНТ или ОНТ, являющегося недвижимым имуществом, в общую долевую собственность лиц — собственников земельных участков должен быть рассмотрен на общем собрании членов соответствующего товарищества не позднее 1 января 2024 г. Однако, как было изложено выше, на основе выводов, вытекающих из правоприменительной практики, Закон № 217-ФЗ не подлежит применению к товариществам собственников земельных участков с жилыми домами или другими хозяйственными постройками или без них.

В целом вопрос о распределении имущества, приобретенного товариществом собственников недвижимости до 1 октября 2023 г., остается открытым. Неясно, распространяется ли на это имущество режим общей долевой собственности, является ли оно индивидуальной собственностью ТСН и разделяется ли право собственности на одно и то же имущество между товариществом и его членами. В связи с этой проблемой остается неясным, каким образом товарищество собственников недвижимости будет отвечать по своим обязательствам, включая ситуации банкротства²³. Возникает вопрос о возможности сочетания конструкции общей долевой собственности и индивидуальной собственности в рамках одной организационно-правовой формы юридического лица без установления четких разграничительных критериев.

Что касается объектов общего пользования, расположенных на земельных участках, приобретенных в частную собственность физическими или юридическими лицами, например застройщиками с последующим разделением на отдельные участки и их отчуждением для строительства индивидуальных жилых домов, действующее законодательство также не дает ясного ответа на вопрос о том, переходит ли такая земля в общую собственность собственников недвижимости в соответствии с п. 3 ст. 3 Закона № 351-ФЗ или остается в собственности конкретного лица. Аналогично не установлено,

²³ См.: Османова Д. О. Несостоятельность (банкротство) юридических лиц: общий порядок : учеб. пособие для студентов. М. : Проспект, 2023.

каким образом обстоит ситуация с имуществом общего назначения и пользования, расположенным в границах территории ТСН, образованного собственниками земельных участков, на которых, в частности, размещены жилые дома и хозяйственные постройки, если это имущество находится в частной собственности конкретного лица, которое не обязательно является застройщиком, например при приобретении им имущества на торгах при банкротстве предыдущего собственника. В противном случае получается, что нет общего имущества, нет общей долевой собственности, соответственно, нет доли в праве.

Остается открытым и вопрос, как Закон № 351-ФЗ, вступивший в силу с 1 октября 2023 г., и его положения применяются к правоотношениям, возникшим после этой даты, а также к правоотношениям, возникшим до его вступления в силу, в частности к длящимся правоотношениям, действующим как до его вступления в силу, так и после.

Отдельного урегулирования требует вопрос о том, как положения п. 3 ст. 3 Закона № 351-ФЗ применяются к земельным участкам, объединенным общими границами, инфраструктурой и коммуникациями, которые не формировались для ведения на них огородничества и садоводства, на которых расположены разные объекты недвижимого имущества. При этом образовано товарищество собственников недвижимости, члены которого несут расходы по обслуживанию имущества общего назначения и пользования, находящегося в собственности одного или нескольких лиц, не являющихся застройщиками.

Кроме того, нет однозначного понимания, применяется ли пункт 3 ст. 3 Закона № 351-ФЗ

в случае, если собственник общего имущества, вкладывая свои денежные средства в благоустройство и развитие данной территории, сам создает коммерческие организации или привлекает на тех или иных правовых основаниях других хозяйствующих субъектов для управления общими объектами инфраструктуры, в том числе, например, для обеспечения их сохранности и поддержания в надлежащем техническом состоянии.

Остался неурегулированным вопрос, возникает ли общая долевая собственность в случае, когда в границах одного комплекса индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой одновременно расположены различные объекты недвижимого имущества, в частности жилые дома, многоэтажные дома, в том числе разделенные на нежилые помещения и т.д., подчиненные различному правовому режиму.

По нашему мнению, совершенно очевидно, что назрела необходимость принятия специального федерального закона, регулирующего организацию и деятельность как ТСН в целом, так и отдельных видов ТСН в частности, образованных собственниками земельных участков, которые не формировались для ведения на них огородничества и садоводства, на которых расположены индивидуальные и малоэтажные жилые дома и иные объекты, объединенные общей территорией, инфраструктурой, коммуникациями, поскольку в противном случае возникает правовая неопределенность, которая не только затрудняет осуществление членами таких ТСН своих корпоративных и вещных прав, но и делает невозможным справедливое и единообразное разрешение споров, связанных с участием в данных товариществах.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Булаевский Б. А. Презумпции как средства правовой охраны интересов участников гражданских правоотношений / Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. М. : Инфра-М, 2013. 238 с.

Качалова А. В., Сойфер Т. В. Проблемы участия юридических лиц в гражданском обороте : учеб. пособие для магистратуры. М. : Норма : Инфра-М, 2021. 224 с.

Кузнецов А. А. Пределы автономии воли в корпоративном праве : краткий очерк. М. : Статут, 2017. 159 с.

Микрюков В. А., Микрюкова Г. А. Проблемы применения гражданского законодательства по аналогии // Юрист. 2016. № 4. С. 11–14.

Османова Д. О. Несостоятельность (банкротство) юридических лиц: общий порядок : учеб. пособие для студентов. М. : Проспект, 2023. 281 с.

REFERENCES

Bulaevskiy BA. Presumptions as a means of legal protection of the interests of participants in civil relations. Institute of Legislation and Comparative Law under the Government of the Russian Federation. Moscow: Infra-M Publ.; 2013. (In Russ.).

Kachalova AV, Soyfer TV. Problems of participation of legal entities in civil turnover: A course book for Master Students. Moscow: Norma: Infra-M Publ.; 2021. (In Russ.).

Kuznetsov AA. The limits of the autonomy of the will in corporate law: A brief essay. Moscow: Statute Publ.; 2017.

Mikryukov VA, Mikryukova GA. Problems of the application of civil legislation by analogy. *Jurist*. 2016;4.

Osmanova DO. Insolvency (bankruptcy) of legal entities: general procedure: A course book. Moscow: Prospekt Publ.; 2023. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Качалова Анна Валерьевна, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
д. 9, Садовая-Кудринская ул., г. Москва 125993, Российская Федерация
anna.kachalova@gmail.com

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Anna V. Kachalova, Cand. Sci. (Law), Associate Professor, Department of Civil Law,
Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Moscow, Russian Federation
anna.kachalova@gmail.com

Материал поступил в редакцию 1 февраля 2024 г.

Статья получена после рецензирования 27 марта 2024 г.

Принята к печати 15 мая 2024 г.

Received 01.02.2024.

Revised 27.03.2024.

Accepted 15.05.2024.