

УДК 346.26

**ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ  
ГРАЖДАНСКОЙ ПРАВОСУБЪЕКТНОСТИ ТСЖ***Р.М. Халиков***Аннотация**

В статье анализируется правовая природа товарищества собственников жилья с целью выявления сущности и назначения данной организационно-правовой формы. Автор аргументирует несостоятельность концепции восприятия организаций в сфере управления жилищным фондом в качестве юридических лиц публичного права. Вопреки доминирующей в цивилистике идее административного характера ТСЖ в статье обосновывается его договорная правовая природа.

**Ключевые слова:** товарищество собственников жилья, юридическое лицо, организационно-правовая форма, управление общим имуществом, договор.

Нечёткость правовых формулировок и несогласованность отдельных научных достижений в области гражданской правосубъектности товарищества собственников жилья (далее ТСЖ) порождают новые проблемы. В частности, недостаточно полно рассмотрены вопросы о целесообразности признания ТСЖ юридическим лицом, не соотнесены такие понятия, как форма управления, договор, кондоминиум, кооператив и др., что имеет большое значение с научной точки зрения, особенно в период трансформации гражданского законодательства и изменения общей концепции государства о юридических лицах. Учёт новых тенденций в области научного знания о ТСЖ и их соотнесение с результатами правореализации позволят качественно иным образом определить перспективность и эффективность организационно-правовой формы ТСЖ.

В основе одной из динамично развивающихся концепций понимания ТСЖ лежит идея о разделении его сущности в зависимости от факта признания правосубъектности [1, 2]. Согласно данной теории ТСЖ может пониматься в двух смыслах: в качестве организационно-правовой формы юридического лица и формы объединения граждан, которая не обладает правосубъектностью. В литературе отмечается, что понятия «некоммерческие организации» и «некоммерческие юридические лица» не являются тождественными. Учитывая такой обязательный признак юридического лица, как наличие государственной регистрации факта его создания, сторонники этой концепции предлагают вариант существования ТСЖ без соответствующей регистрации. В качестве аргумента приводится конституционно закреплённое положение о свободе объединений граждан, которая проявляется и при выборе способов управления многоквартирным домом [1].

Несмотря на многие внешние атрибуты юридического лица (например, наличие учредительного документа, названия, организационного единства), ТСЖ как организация преследует цели, находящиеся «за пределами правовой регламентации», которые «в определённых случаях могут быть достигнуты без признания соответствующих образований субъектами гражданского права» [3, с. 5]. Отчасти эта идея воплощена и в действующем жилищном законодательстве. В частности, согласно п. 5 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) с момента государственной регистрации ТСЖ приобретает статус юридического лица. Вместе с тем, исходя из законодательных положений, не вполне понятно, каков статус ТСЖ до регистрации факта его создания. Сторонники указанной теории утверждают, что функции организации ТСЖ приобретает уже в силу утверждения его устава на общем собрании собственников жилых помещений.

Законодательное признание ТСЖ в качестве некоммерческой организации во многом предопределило особенности отдельных элементов его гражданской правосубъектности. Прежде всего, это выразилось в сужении правоспособности товарищества, а также в специфике имущественной основы его деятельности и сделкоспособности. Вместе с тем, несмотря на гражданско-правовую природу, ТСЖ остаётся предметом регулирования жилищного законодательства, которое по многим аспектам правового статуса товарищества расходится с классическими цивилистическими представлениями о юридических лицах. Поэтому в целях настоящего исследования необходимо определиться с основными юридическими свойствами ТСЖ, образующими в совокупности его общий правовой профиль.

Ключевые признаки правосубъектности любого типа юридических лиц традиционно закладываются в законодательных нормах-дефинициях. Не стало исключением на этом фоне и ТСЖ, получившее официальное определение в ст. 135 ЖК РФ. Однако легальное понятие товарищества представляется излишне перегруженным, что во многом явилось следствием нарушения юридической техники при формулировании рассматриваемой дефиниции. Смысловую неопределённость вызывает первая часть определения, провозглашающая ТСЖ «некоммерческой организацией, объединением собственников помещений...» (п. 1 ст. 135 ЖК РФ). В указанной фразе из-за речевой ошибки присутствует недосказанность. Следуя логике законодателя, получается, что ТСЖ может пониматься в двух значениях: как некоммерческое юридическое лицо и как объединение собственников, не являющееся юридическим лицом. Однако фактически ЖК РФ подразумевает под ТСЖ организацию, созданную путём объединения собственников помещений. В то же время, как уже было установлено, сам факт объединения лиц вовсе не означает появления нового субъекта права. Это позволяет сделать вывод о неравнозначности указанных законодательных конструкций. При этом, если обратиться к действующему законодательству о некоммерческих организациях, можно выявить неопределённость дефиниций применительно ко многим разновидностям потребительской кооперации граждан. Поскольку следует придерживаться концепции о тождественности правового статуса потребительских кооперативов и ТСЖ, необходимо проанализировать отдельные законодательные определения близких по смыслу некоммерческих образований.

Так, ст. 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (ФЗ-66) признаёт в качестве равноценных понятий садоводческие, огороднические и дачные объединения, товарищества, кооперативы и партнёрства. Данные формы кооперации граждан в одинаковой мере позиционированы в качестве некоммерческих организаций, что позволяет довольно предметно расценивать их в качестве юридических лиц.

В менее развёрнутом виде закреплено понятие сельскохозяйственного потребительского кооператива в Федеральном законе «О сельскохозяйственной кооперации» (ФЗ-193). В частности, им «признаётся сельскохозяйственный кооператив, созданный сельскохозяйственными товаропроизводителями и (или) ведущими личное подсобное хозяйство гражданами при условии их обязательного участия в хозяйственной деятельности потребительского кооператива» (п. 1 ст. 4 ФЗ-193). При этом следует отметить, что в данном законе неоднократно подчёркивается разделение форм кооперации на коммерческие и некоммерческие объединения. Вместе с тем в п. 2 ст. 4 настоящего закона дублируется положение о том, что потребительский кооператив обладает правовым статусом некоммерческой организации.

Применительно к формам жилищной кооперации законодательные определения также не имеют общего знаменателя. Например, в соответствии со ст. 2 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» (ФЗ-215) жилищно-накопительным кооперативом признаётся «потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путём объединения членами кооператива паевых взносов». Напротив, согласно ст. 110 ЖК РФ жилищный кооператив позиционируется в качестве добровольного объединения граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом. При этом в п. 4 ст. 110 ЖК РФ жилищные кооперативы признаны потребительскими кооперативами, что, в силу положений ст. 116 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), позволяет рассматривать их как некоммерческие организации.

Такое непоследовательное раскрытие сущности потребительских кооперативов в отдельных законодательных актах создаёт основу для возникновения и развития теорий о наличии правосубъектности у объединений лиц, которые на самом деле юридическими лицами вовсе не являются. Поэтому целесообразнее было бы ввести единую законодательную формулу для определения потребительских кооперативов, учитывая их многочисленные виды и закреплённость в разрозненных нормативных правовых актах. Поскольку основополагающее понятие потребительского кооператива заложено в ГК РФ, то при определении соответствующего его вида в отдельных законодательных актах, касающихся кооперативной деятельности, включая ЖК РФ, следует указывать, что он является потребительским кооперативом. Это снимет смысловую неопределённость и сократит бесосновательное дублирование правовых норм, содержащихся в гражданском законодательстве.

Наиболее оптимальным решением проблемы несоответствия друг другу правовых актов в сфере потребительской кооперации может послужить такая

форма систематизации законодательства, как консолидация. Она обеспечит укрупнение нормативных правовых актов, что одновременно повлечёт компактность в вопросах правового регулирования отдельных видов потребительской кооперации. Образование укрупнённого нормативного документа, посвящённого всем аспектам деятельности потребительских кооперативов, позволит реализовать предложенную модель законодательного конструирования всех видов данных юридических лиц, включая ТСЖ, что сгладит ряд коллизионных аспектов между жилищным и гражданским законодательством. Следует отметить, что в Концепции развития законодательства о юридических лицах (Концепция-1), которая является составным элементом общей Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (Концепция-2), также акцентировано внимание на разрозненности действующего законодательства о некоммерческих организациях. Не случайно в этой связи отдельной трансформации должна подвергнуться и правовая база о кооперативной деятельности. Раздел 5.3 Концепции развития гражданского законодательства в целях упрощения и унификации вполне определённо закрепляет задачу по сохранению в России лишь двух законодательных актов, направленных на регламентацию отношений в сфере кооперации: актов о производственных и потребительских кооперативах. На этом фоне предполагается, что многочисленные законы в сфере потребительской кооперации должны быть объединены в укрупнённый нормативный акт. Поэтому в качестве предложения по реализации данной задачи вполне обоснованным представляется проведение масштабной консолидации кооперативного законодательства, в результате которого нормы о ТСЖ и других жилищных кооперативах будут изъяты из сферы регулирования жилищного законодательства и возвращены в зону действия гражданского законодательства. Тем более ГК РФ, в соответствии с положениями Концепции развития гражданского законодательства, должен стать центральным актом по вопросам определения правового статуса некоммерческих организаций.

Правовая неопределённость ТСЖ в действующем жилищном законодательстве осложняется также довольно подробным описанием предмета деятельности товарищества в её законодательной дефиниции. Указав на совместное управление общим имуществом как ключевую основу существования ТСЖ, законодатель пошёл по пути перечисления всех возможных вариантов построения отношений между потенциальными участниками товарищества внутри основного понятия данного юридического лица. В качестве таковых в ст. 135 ЖК РФ указаны:

- управление общим имуществом в многоквартирном доме;
- управление имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах;
- управление имуществом собственников нескольких жилых домов;
- обеспечение владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- совместное использование имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах;
- совместное использование имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов;

- осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;
- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами;
- осуществление иной деятельности, направленной на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах;
- осуществление иной деятельности, направленной на совместное использование имущества собственников нескольких жилых домов.

Совмещение в одном определении всех указанных критериев осуществления деятельности ТСЖ представляется неверным. Такой способ построения законодательных дефиниций затрудняет понимание рассматриваемой категории и содержит неоправданно продублированные элементы, образующие в совокупности правоспособность товарищества. В частности, термин «управление» в упомянутом перечне видов деятельности ТСЖ включает полномочия товарищества по владению, пользованию и частичному распоряжению имуществом. Иная деятельность, направленная на достижение уставных целей ТСЖ, уже предполагается в силу того обстоятельства, что ГК РФ закрепляет аналогичным образом право любой некоммерческой организации на сопутствующие виды деятельности, которые позволяют достичь поставленных учредительных целей и при этом не противоречат им. Соответственно, повторное и излишне подробное раскрытие специальной правоспособности ТСЖ в самом его определении совершенно не согласуется с общим смыслом цивилистической модели некоммерческой организации, что в свете Концепции развития гражданского законодательства требует вполне конкретной модификации и приведения к единому знаменателю, заложенному в ГК РФ.

Правоспособность, сводящаяся к управлению имуществом в жилых помещениях, – основной признак ТСЖ, отличающий его от смежных видов кооперативов. Данная деятельность в полной мере направлена на удовлетворение материальных потребностей участников товарищества, что согласуется с юридическим предназначением жилищной кооперации. Вместе с тем в дефиниции, представленной в ЖК РФ, акцент также делается на предоставление со стороны ТСЖ коммунальных услуг. Данный элемент правоспособности, во-первых, не соответствует действительности, а во-вторых, выводит предмет деятельности товарищества за пределы кооперативной формы управления имуществом. ТСЖ может выбирать поставщиков подобных услуг, оформлять с ними договорные обязательства по предоставлению коммунальных услуг, осуществлять контроль над соблюдением договорной дисциплины в жилищном секторе, однако абсолютно не может идентифицироваться в качестве отдельно взятой организации, оказывающей коммунальные услуги. Если рассматривать законодательное закрепление такой возможности в качестве составной единицы правоспособности ТСЖ, можно прийти к выводу, что у товарищества легализована производственная деятельность. С другой стороны, реализуя часть полномочий

собственников помещений по управлению имуществом, ТСЖ, в силу своей природы, не имеет ограничений в решении и подобных вопросов. Это обстоятельство отмечается также в специальной литературе [1, с. 195; 4, с. 102], однако не находит должного закрепления в жилищном законодательстве. В соответствии со ст. 152 ЖК РФ установлен исчерпывающий перечень видов хозяйственной деятельности, дозволенной товариществу. Одновременно с данной нормой подп. 7 п. 1 ст. 137 ЖК РФ описывает право ТСЖ на продажу и передачу во временное пользование, на обмен имущества, принадлежащего самому товариществу. Налицо внутренняя коллизия норм ЖК РФ в части определения правоспособности и сделкоспособности товарищества. Исходя из этого, отдельные авторы делают вывод об общем дозволении ТСЖ со стороны законодателя заниматься иными видами деятельности, включая те, которые напрямую не предусмотрены действующими законами [2, с. 97; 5, с. 100; 6, с. 70].

Согласиться с такой позицией можно лишь частично. Следует отметить, что из специальной правоспособности ТСЖ закономерно вытекает предположение о его ограниченной сделкоспособности. Это означает, что ТСЖ может осуществлять лишь те виды деятельности, которые в целом не противоречат учредительным целям его существования. Зависимость предмета деятельности товарищества от полномочий собственников жилых и нежилых помещений, участвующих в его деятельности, предопределяет и тот комплекс юридически значимых действий, которые возможны применительно к ТСЖ. Не исключено, что один собственник вправе оказывать другому различного рода возмездные услуги, в том числе коммунального характера. Однако данный вид деятельности обладает всеми признаками предпринимательской деятельности. А поскольку товарищество в атрибутивном ключе не является формой объединения предпринимателей, то заниматься оказанием коммунальных услуг за плату оно не имеет права. Таким образом, закрепление подобного вида деятельности в законодательной дефиниции ТСЖ неоправданно и требует изъятия.

Вместе с тем необходимо отметить, что общая концепция о некоммерческих организациях, сложившаяся в отечественной цивилистике, не учитывает в достаточной мере самостоятельности учредителей в определении целей и предметов деятельности данных юридических лиц. В конечном итоге действующее законодательство, включая ЖК РФ, в целом не запрещает, а в некоторых случаях прямо предусматривает волю участников ТСЖ в решении такого рода вопросов. Безусловно, основным инструментом формирования мнения учредителей о целях и функциональном предназначении выбранной формы управления имуществом выступает устав товарищества. Однако в действующем ЖК РФ однозначных требований к нему не предусмотрено, в то время как в отдельных нормах прослеживаются указания на обязательность или возможность включения в устав ТСЖ определённых положений. К подобным нормам следует относиться и установление целей деятельности товарищества, несмотря на то что практика составления текста уставов пошла по пути заимствования традиционных положений, свойственных общему типу товариществ. Учредители либо намеренно, либо в силу юридической неосведомлённости не пользуются своим правом на уточнение целей и предметов деятельности создаваемого ими юридического лица, что позволяет признать в настоящее время указанную норму

«мёртвой». Данное негативное в правореализационном смысле явление во многом детерминировано желанием законодателя наиболее подробным образом урегулировать деятельность некоммерческих организаций, в том числе и ТСЖ. Имея гражданско-правовую, а не жилищно-правовую природу, товарищество должно получить относительную свободу в решении ключевых и факультативных вопросов своей деятельности. Реализуя частный интерес, который должен базироваться на автономии воли от государства, ТСЖ, в силу действующих положений ЖК РФ, по сути, подчиняется многочисленным императивным нормам, включая те, которые должны носить лишь рекомендательный, модельный характер. Соответственно, при консолидации кооперативного законодательства представляется целесообразным отнести на усмотрение учредителей ТСЖ большинство аспектов, связанных с его правоспособностью и сделкоспособностью. При этом определяющим фактором следует установить границы правомочий собственников, очерченные гражданским, а не жилищным законодательством.

Таким образом, регулирование вопросов гражданской правосубъектности ТСЖ по действующему законодательству нуждается в совершенствовании, а отдельные его элементы – в уточнении или, напротив, в освобождении от тотального законодательного вмешательства. К числу основополагающих выводов, которые можно обозначить по итогам анализа проблем формирования товарищества как субъекта гражданских правоотношений, относятся следующие.

1. ЖК РФ фактически подразумевает под ТСЖ организацию, созданную путём объединения собственников помещений, однако неопределённо решает вопрос о его правосубъектности и моменте приобретения статуса субъекта права. Вместе с тем сам факт объединения лиц в товарищество, не оформленный в надлежащем порядке под контролем государства, вовсе не означает появления нового субъекта права. Это позволяет сделать вывод о неравнозначности законодательных конструкций, закрепляющих понятие товарищества.

2. Действующее законодательство об отдельных видах потребительских кооперативов, как правило, непоследовательно раскрывает их сущность, вследствие чего наблюдаются дефекты правосубъектности данных видов юридических лиц. В связи с этим, а также учитывая многочисленные виды потребительских кооперативов и их закреплённость в разрозненных нормативных правовых актах, считаем необходимым введение единой законодательной формулы для определения потребительских кооперативов, в том числе ТСЖ. При этом основное понятие потребительского кооператива должно раскрываться в ГК РФ, а дефиниции, характеризующие его отдельные виды, прежде всего должны содержать указание на соответствующую форму потребительской кооперации.

3. Поскольку нормы действующего законодательства о кооперативах разрозненны, приняты в разное время и не согласованы между собой, представляется целесообразным образование укрупнённого нормативного документа, посвящённого всем аспектам деятельности потребительских кооперативов. Консолидация кооперативного законодательства позволит реализовать предложенную модель законодательного конструирования всех видов данных юридических лиц, включая ТСЖ, что сгладит ряд коллизионных аспектов между действующим жилищным и гражданским законодательством. В результате проведения такой масштабной консолидации нормы о ТСЖ и других жилищных кооперативах

должны быть изъяты из сферы регулирования жилищного законодательства и возвращены в зону действия гражданского законодательства.

4. Современное законодательное определение ТСЖ является перегруженным и неоправданно подробным, что существенно усложняет возможности по выявлению элементов гражданской правосубъектности товарищества. Совмещение в одном понятии всех критериев осуществления деятельности ТСЖ представляется неверным, оно позволяет делать ошибочные выводы о существенном расширении правоспособности товарищества, в то время как по действующему гражданскому законодательству она остаётся специальной и создаёт существенные ограничения для сделкоспособности данного юридического лица.

5. Установлено, что товарищество не является формой объединения предпринимателей, в силу чего не имеет права заниматься оказанием коммунальных услуг за плату даже в отношении своих участников. Вместе с тем действующее законодательство напрямую допускает подобный вид деятельности.

6. Нормы о возможности учредителей определять цели и предмет деятельности ТСЖ следует признать «мёртвыми» вследствие стремления современного законодателя в императивной форме максимально подробно регламентировать большинство аспектов функционирования товариществ. Однако, выступая гражданско-правовой организационной формой юридического лица, ТСЖ напрямую зависит от воли учредителей, которые, в свою очередь, должны определять вопросы практического формирования правосубъектности созданного ими юридического лица.

### Summary

*R.M. Khalikov. Peculiarities of Formation and Implementation of the Civil Legal Capacity of a Housing Cooperative.*

In this paper the legal nature of a housing cooperative is studied to reveal the gist and the role of this form of a legal institution. The author criticizes the concept of perception of house management organizations as legal entities of public law. Despite the dominating idea of administrative nature of housing cooperatives, the article substantiates their contractual nature.

**Keywords:** housing cooperative, legal entity, organizational legal form, common property management, contract.

### Источники

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (с изм. от 28 дек. 2013 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации (СЗ РФ). – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14; Рос. газ. – № 295. – 30 дек. 2013 г.

Концепция-1 – Концепция развития законодательства о юридических лицах (проект) // Вестн. граждан. права. – 2009. – № 2. – С. 6–98.

Концепция-2 – Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 окт. 2009 г.) // Вестн. ВАС РФ. – 2009. – № 11. – С. 8–99.

ФЗ-66 – Федеральный закон от 15 апр. 1998 г. № 66-ФЗ (ред. от 1 июля 2011 г., с изм. от 7 дек. 2011 г.) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // СЗ РФ. – 1998. – № 16. – Ст. 1801; 2011. – № 50. – Ст. 7359.



ФЗ-193 – Федеральный закон от 8 дек. 1995 г. № 193-ФЗ (ред. от 3 дек. 2011 г.) «О сельскохозяйственной кооперации» // СЗ РФ. – 1995. – № 50. – Ст. 4870; 2011. – № 49 (ч. 5). – Ст. 7061.

ФЗ-215 – Федеральный закон от 30 дек. 2004 г. № 215-ФЗ (ред. от 23 июля 2008 г.) «О жилищных накопительных кооперативах» // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 41; 2008. – № 30 (ч. 2). – Ст. 3616.

### Литература

1. *Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В.* Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. – М.: Юстицинформ, 2007. – 240 с.
2. *Маркова И.В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / Под общ. ред. В.Д. Рузановой. – М.: Деловой двор, 2010. – 168 с.
3. *Сойфер Т.В.* Некоммерческие организации: некоторые проблемы гражданско-правового статуса // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2010. – № 2. – С. 3–13.
4. *Тимофеева К.В.* Товарищества собственников жилья. – СПб.: Питер Пресс, 2007. – 208 с.
5. *Овчарова А.С.* Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журн. рос. права. – 2008. – № 7. – С. 99–107.
6. *Тихомиров М.Ю.* Управление многоквартирным домом: практ. пособие. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. – 91 с.

Поступила в редакцию  
25.04.14

---

**Халиков Руслан Минасихович** – аспирант кафедры экологического, трудового права и гражданского процесса, Казанский (Приволжский) федеральный университет, г. Казань, Россия.

E-mail: [ruskh@mail.ru](mailto:ruskh@mail.ru)