

Товарищества собственников недвижимости

Статья 123.12. ГК РФ. Основные положения о товариществе собственников недвижимости

Комментарий к статье 123.12

1. С 1 сентября 2014 г. ГК РФ расширяет регламентацию объединений собственников того или иного недвижимого имущества. Напомним, что ранее существовали только товарищества собственников жилья — организации, деятельность которых осуществлялась ГК РФ, его ст. 291 «Товарищества собственников жилья» (в соответствии с ней в ЖК РФ был помещен целый раздел с названием, аналогичным названию ст. 291 ГК). Согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Комментируемая статья расширяет возможности создания товариществ собственников недвижимости, такие организации могут объединять собственников не только жилья, но и нежилых помещений, собственников дачных домов, земельных участков и т.д.
2. Нормативные правовые акты используют понятие «товарищество» для определения различных объединений субъектов экономического оборота.

Классификацию товариществ можно производить по разным основаниям. Однако представляется, что ключевым фактором, составляющим главное отличие подобных объединений, должна оставаться цель организации и деятельности товарищества. Часть первая ГК РФ, называя такие виды товариществ, как полные и на вере (коммандитные или смешанные), указывает на то, что это юридические лица, основной целью деятельности которых служит извлечение прибыли, что позволяет назвать их товариществами предпринимательского типа.

Наряду с этим ГК РФ в разделе «Отдельные виды обязательств» предусматривает возможность заключения договора простого товарищества, по которому лица, соединяя свои вклады, совместно действуют без образования юридического лица (гл. 55). Такое объединение можно определить как товарищество договорного типа.

В отличие от названных объединений существуют товарищества, созданные и функционирующие для удовлетворения в первую очередь потребностей своих членов, что дает возможность называть их товариществами потребительского типа. К таким товариществам, безусловно, относятся товарищества собственников недвижимости.

В юридической литературе можно встретить суждение о том, что такие товарищества относятся к потребительским кооперативам <1>. Утверждения подобного рода основываются на том, что законодатель предъявляет к товариществам собственников недвижимости (в конкретном случае — жилья) и потребительским кооперативам много общих требований. Действительно, и те и другие субъекты как юридические лица относятся к некоммерческим организациям. Однако думается, что более весомы аргументы в пользу того, что товарищества собственников недвижимости являются самостоятельной организационно-правовой формой юридических лиц.

<1> См., например: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая. М.: Юринформцентр, 1995. С. 313; Мушинский В.О. Основы гражданского права. М.: Международные отношения, 1995. С. 40; Гражданское право России: Курс лекций. Часть первая. М.: Юрид. лит., 1996. С. 220.

Одним из самых главных отличий товариществ собственников недвижимости от потребительских кооперативов является то, что в товариществах собственников недвижимости нет паевых правоотношений. В кооперативах средства паевого фонда являются средствами юридического лица и имеют строго целевое назначение: они предназначены исключительно для оплаты строительства или стоимости построенного дома <1>. А члены товариществ собственников недвижимости, как явствует даже из названия и подтверждается гражданским законодательством,

являются собственниками недвижимого имущества, т.е. они оплатили или приобрели помещения, земельные участки и т.д. по разным основаниям до вступления в товарищество (либо до его образования).

<1> Гендзехадзе Е.Н. Жилищно-строительные кооперативы в городе и на селе. М.: Изд-во Моск. ун-та, 1976. С. 105.

Другое отличие вытекает из положения, прежде не содержавшегося в законодательстве, посвященном потребительской кооперации. Речь идет о новелле, значительно расширяющей права членов потребительских кооперативов, — о возможности потребительского кооператива распределять в соответствии с законом и уставом полученные доходы между его членами. Товарищество собственников недвижимости такого права не имеет. Следующим отличием является то, что у членов товарищества собственников недвижимости нет такой обязанности, как необходимость покрывать образовавшиеся убытки путем дополнительных взносов (имеющейся у членов кооператива).

Весьма существенное значение имеют различия, лежащие в плоскости отношений собственности. По общему правилу товарищество собственников недвижимости не является субъектом права собственности на помещения, земельные участки и т.д., а также на объекты общего пользования. Кооперативы выступают в качестве собственников своего имущества, включая недвижимость. Для более полного анализа различий между потребительскими кооперативами и товариществами собственников недвижимости представляется необходимым указать на то, что при обстоятельствах, отмеченных в законе, товарищества собственников недвижимости возникают на базе некоторых видов потребительских кооперативов. К таким видам относятся жилищные и жилищно-строительные, дачные и гаражные кооперативы, члены которых полностью выплатили паевые взносы. В таких случаях последняя часть взноса выступает в роли катализатора — преобразователя правоотношений: обязательственные жилищные правоотношения трансформируются в правоотношения собственности. Ядро кооперативных отношений — паевые правоотношения, они перестают существовать как

таковые, а право пользования жилищем основывается уже не на факте членства в кооперативе, а на праве собственности.

3. Возможность создания и деятельности объединений собственников недвижимости в Российской Федерации появилась несколько раньше вступления в действие Федерального закона от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», Жилищного кодекса РФ и тем более новых норм ГК РФ, вступивших в силу с 1 сентября 2014 г. Здесь уместно вспомнить приватизационное законодательство, ст. 51 Закона Союза ССР от 26 мая 1988 г. N 8998-XI «О кооперации в СССР» и некоторые другие акты. Однако указанные нормативные акты, предусматривая право собственников жилых помещений объединяться в товарищества и иные объединения, не давали четкого и однозначного определения правового статуса товарищества собственников жилья.

На федеральном уровне возможность организации объединений собственников жилых помещений впервые была предусмотрена Законом РСФСР от 4 июля 1991 г. N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», согласно которому собственникам приватизированного жилья предоставлялось право создавать товарищества и иные объединения. Тем не менее реального воплощения данная норма не нашла, поскольку дальше провозглашения такого права указанный Закон не пошел. Следующим актом стал Закон РФ от 24 декабря 1992 г. N 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики». В его развитие Указом Президента РФ от 23 декабря 1993 г. N 2275 <1> было утверждено Временное положение о кондоминиуме. Однако указанные нормативные акты были весьма противоречивы, и, как следствие, их реализация была затруднительна. Так, Закон об основах федеральной жилищной политики, содержащий всего две статьи, посвященные рассматриваемым объединениям, используя термин «кондоминиум», с одной стороны, характеризовал его как товарищество собственников недвижимости в жилищной сфере (ст. 1, ч. 1 ст. 8), а с другой — указывал, что такому товариществу принадлежат на праве общей собственности, включая совместную, объекты общего пользования многоквартирного дома (ч. 2 ст. 8). Далее в рассматриваемом Законе указывалось на объекты, которые

объединены в кондоминиуме (ч. 4 ст. 8), т.е. по существу речь шла о виде общей собственности.

<1> Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1993. N 52. Ст. 5079.

Временное положение о кондоминиуме попыталось «подправить» законодательный акт. Оставляя за рамками исследования правомерность таких «правок», отметим, что Временное положение довольно подробно регламентировало кроме прочих вопросов и правовое положение объединений собственников жилья. И все же его действие практически было нейтрализовано нормой, предусматривающей возможность организации таких юридических лиц не в добровольном, а в обязательном порядке. Данное Положение (думается, заведомо невыполнимое) вынуждало органы государственной власти субъектов Российской Федерации (г. Москвы, Свердловской и Ярославской областей и др.) принимать собственные положения. Следует констатировать, что возникшие до принятия Закона о товариществах собственников жилья объединения собственников жилья были организованы в основном благодаря региональным нормативным актам.

В исследованиях того времени справедливо отмечалось, что основными причинами, тормозящими образование объединений собственников жилья, являются неполное и противоречивое законодательство, отсутствие понимания выгод и прав, несовершенство законов, регулирующих частную собственность на недвижимость и организацию объединений <1>.

<1> Гарднер Д. Демонстрационный проект создания ассоциаций (кондоминиумов) собственников жилья в Харькове (Украина) и Екатеринбурге (Россия) // Реформирование жилищной политики на Украине в переходный период: Международная конференция. Киев: Государственный комитет Украины по делам градостроительства и архитектуры, 1994. С. 70.

4. Подпараграф 5 гл. 4 ГК РФ содержит три статьи — 123.12, 123.13 и 123.14, непосредственно касающиеся товариществ собственников недвижимости.

Кроме того, именно в комментируемой статье указывается на то, что товарищества собственников недвижимости должны создаваться и действовать в соответствии с федеральными законами. Согласно комментируемой статье товарищество собственников недвижимости является некоммерческой организацией, правовое положение которой определяется соответствующими законами. Как видно, ГК РФ предполагает принятие федеральных законов, регламентирующих организацию и деятельность этих видов некоммерческих организаций.

Принимая в 2004 г. ЖК РФ, содержащий (кроме прочего) разд. VI «Товарищество собственников жилья», законодатель действовал во исполнение и в соответствии с п. 2 ст. 291 ГК РФ, где указан уровень нормативного правового акта — федеральный закон, а также с учетом действия Закона о товариществах собственников жилья и соответствующей правоприменительной, в том числе судебной, практики.

Нельзя не согласиться с мнением С.М. Корнеева о том, что регламентация организации и деятельности товарищества собственников жилья является «продуктом вмешательства государства в данную сферу» <1> (это, безусловно, касается всех товариществ собственников недвижимости). Вместе с тем представляется, что отсутствие такого «вмешательства» предоставляет почву для злоупотреблений и нарушений прав и законных интересов граждан.

<1> Гражданское право России при переходе к рынку: Сб. статей памяти проф. В.П. Грибанова. М.: Де-Юре, 1995. С. 171.

Поскольку в настоящее время развернутая регламентация организации и деятельности существует только применительно к одному виду товариществ собственников недвижимости — товариществу собственников жилья, полагаем, что наряду с ГК РФ необходимо использовать нормы разд. IV ЖК РФ по аналогии.

5. Создание товарищества собственников жилья возможно при наличии в одном жилом доме нескольких собственников жилых или нежилых помещений. При этом число членов товарищества собственников жилья должно превышать 50% общего числа собственников жилых помещений в многоквартирном доме. В соответствии со ст. 136 ЖК РФ

собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении:

— нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум и не более 30) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, с сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры;

— нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений — жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, с гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или на нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

6. В соответствии со ст. 51 ГК РФ любое юридическое лицо подлежит государственной регистрации в порядке, определяемом Законом о регистрации юридических лиц. С момента государственной регистрации товарищество собственников недвижимости приобретает права юридического лица <1>.

<1> Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» / Под ред. Б.М. Гонгалов, П.В. Крашенинникова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2006.

7. В целях удовлетворения различных потребностей своих членов товарищество вступает в многочисленные имущественные отношения с различными юридическими и физическими лицами.

Товарищество собственников недвижимости вправе:

— заключать договор управления недвижимостью и общим имуществом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

— определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества, затраты на ремонтные и другие работы, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие цели, установленные уставом товарищества;

— устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество;

— выполнять работы для собственников недвижимости и предоставлять им услуги;

— пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

— передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

— продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников недвижимости, товарищество вправе:

— предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества;

— в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества;

— получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников недвижимости земельные участки и другое имущество;

— осуществлять от имени и за счет собственников недвижимости застройку на принадлежащих собственникам земельных участках;

— заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

В случае неисполнения собственниками недвижимости своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками недвижимости обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Товарищество обязано:

— обеспечивать выполнение требований, положений нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

— заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с собственниками недвижимости, не являющимися членами товарищества;

— выполнять обязательства по договору;

— обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества;

— обеспечивать выполнение всеми собственниками недвижимости обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

— обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников недвижимости при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

— принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками недвижимости общим имуществом или препятствующих этому;

— представлять законные интересы собственников недвижимости, в том числе в отношениях с третьими лицами.

8. Безусловно, основная задача товарищества — это исполнение функции совместного использования недвижимых объектов.

Управление, обслуживание и эксплуатация недвижимости могут осуществляться как своими силами, так и силами других организаций.

В первом случае в товариществе по трудовому договору работают граждане, занимающиеся обслуживанием объектов (слесари, электрики, уборщицы, охранники, дворники и т.д.). Общее собрание по представлению председателя правления принимает правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате труда указанных граждан.

Во втором случае товарищество заключает с эксплуатационной организацией договор на обслуживание недвижимого имущества. По такому соглашению эксплуатационная организация обязуется осуществлять ремонтные работы, уборку объектов общего пользования, вывоз мусора, обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения и др.

Обслуживание и эксплуатацию газового и лифтового оборудования могут осуществлять только специализированные организации, с которыми товарищество также заключает соответствующие договоры.

Еще раз следует обратить внимание на то, что товарищества собственников недвижимости являются некоммерческими организациями, они вправе заниматься лишь той деятельностью, которая предусмотрена в уставе. Гражданский кодекс РФ устанавливает возможность осуществления предпринимательской деятельности такими организациями, однако это обусловлено двумя моментами:

- предпринимательская деятельность должна служить целям, ради которых создано товарищество;
- при получении прибыли организация не вправе распределять полученную прибыль между участниками организации.

При осуществлении предпринимательской или иной деятельности товарищество самостоятельно отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, члены товарищества не несут ответственность по его долгам.

Статья 123.13. Имущество товарищества собственников недвижимости

Комментарий к статье 123.13

1. На основании комментируемой статьи в собственности товарищества собственников недвижимости может находиться как движимое, так и недвижимое имущество.

Средства товарищества состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

Решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

2. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Товарищество собственников недвижимости может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества;
- сдачей в аренду, внаем части общего имущества.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников недвижимости доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, средства которых расходуются на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные уставом товарищества.

Статья 123.14. Особенности управления в товариществе собственников недвижимости

Комментарий к статье 123.14

1. Для согласования интересов членов товарищества как между собой, так и с третьими лицами товарищество собственников недвижимости образует органы управления и контроля. Такие органы условно можно разделить на:

- высшие;
- исполнительно-распорядительные;
- контрольные;
- вспомогательные.

Так, в соответствии со ст. 145 ЖК РФ высшим органом управления товарищества является общее собрание. Объем полномочий высшего органа управления товарищества определяется ЖК РФ и уставом товарищества.

Согласно названной выше статье к компетенции общего собрания членов товарищества относятся полномочия, которые можно разделить на уставные, статусно-экономические и организационно-технические. К первым следует отнести такие как принятие устава товарищества, внесение в него изменений и дополнений.

2. К статусно-экономическим видам полномочий относятся:

- принятие решений о реорганизации или ликвидации товарищества;
- принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества третьим лицам;
- предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом;
- принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), о возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества;
- принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

3. К организационно-техническим полномочиям, которые компетентно осуществлять общее собрание, относятся:

- введение ограничений на использование общего имущества;
- избрание правления и ревизионной комиссии;

- утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного;
- рассмотрение жалоб на работу правления, председателя правления и комиссии товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;
- определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия — один из членов правления. При отсутствии вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов товарищества.

Следует обратить внимание на то, что решения по статусно-экономическим вопросам принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

Уставом товарищества могут быть предусмотрены раздельное голосование по группам (например, собственников жилых помещений в зависимости от вида принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов), а также увеличение количества голосов, необходимых для принятия решений по вопросам, отнесенным законом или уставом товарищества к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

Кроме того, представляется, что только к исключительной компетенции общего собрания в уставах конкретных товариществ должны быть отнесены следующие вопросы: о материальной ответственности за ущерб, причиненный имуществу товарищества, о вхождении его в ассоциации (союзы) и выходе из них.

4. Альтернативная компетенция общего собрания предполагает возможность принять к своему рассмотрению вопросы,

отнесенные к ведению исполнительно-распорядительных и контрольных органов товарищества.

Объем альтернативной компетенции высшего органа управления определяется общим собранием товарищества. Так, в ч. 4 ст. 145 ЖК РФ говорится, что общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

Вместе с тем следует отметить, что, обладая возможностью рассматривать любые вопросы, связанные с деятельностью товарищества, высший орган не имеет права вмешиваться в осуществление членами товарищества своих прав собственности на недвижимость.

В соответствии со ст. 146 ЖК РФ уведомление о проведении общего собрания членом товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом). Уведомление должно быть направлено не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В уведомлении о проведении общего собрания членом товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членом товарищества не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Правомочия общего собрания членом товарищества собственников недвижимости устанавливаются законом и уставом товарищества. Общее собрание членом товарищества собственников недвижимости правомочно, если на нем присутствуют более половины членом товарищества или их представителей.

5. Уставом товарищества собственников недвижимости может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или по группам членом товарищества в зависимости от вида (жилое, нежилое помещение, земельные участки и т.д.) принадлежащих им объектов и решаемых вопросов.

Для ведения текущей работы, организации выполнения принятых решений общее собрание избирает исполнительно-распорядительный орган — правление. Уставом товарищества

определяется срок деятельности правления, который не должен превышать двух лет. Правление товарищества осуществляет руководство текущими делами товарищества и принимает решения по вопросам, которые не отнесены к исключительной компетенции общего собрания.

Формулируя обязанности правления товарищества, ЖК РФ в ст. 148 указывает на то, что в обязанности правления входят:

- соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов товарищества на соответствующий год и отчетов о финансовой деятельности, а также представление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление комплексами недвижимого имущества или заключение договоров на управление ими; наем работников для обслуживания таких комплексов и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из устава товарищества обязанностей.

Заседания правления созываются председателем в сроки, установленные уставом товарищества, и признаются правомочными при участии в них большинства членов правления.

6. Руководит деятельностью правления товарищества председатель, который избирается на заседании высшего либо исполнительно-распорядительного органа.

Председатель избирается из состава правления товарищества. Однако в деятельности товариществ, думается, практика пойдет по двум направлениям. В небольших товариществах будет избираться председатель товарищества. В крупных комплексах, где имеется много собственников, видимо, будет существовать должность председателя правления товарищества. Кто избирает председателя правления товарищества либо председателя товарищества и каковы

его полномочия, решает общее собрание товарищества при разработке устава.

Председатель правления в пределах своей компетенции без доверенности действует от имени товарищества в соответствии с законодательством и уставом товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание названных объектов, положение об оплате их труда.

7. Контрольным органом товарищества собственников недвижимости является ревизионная комиссия (ревизор), которая избирается общим собранием, как правило, на тот же срок, что и правление.

Безусловно, в состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

Ревизионная комиссия (ревизор) выполняет следующие функции:

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключения по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием.

8. Для решения конкретной задачи высшим органом управления или правлением товарищества может создаваться временная комиссия. Полномочия этой комиссии должны оформляться доверенностью, выданной руководителю данного образования. По достижении поставленной цели комиссия отчитывается на общем собрании или правлении товарищества и прекращает свою деятельность.

9. Из положений ГК РФ следует, что членами товарищества собственников недвижимости могут быть три категории лиц.

Во-первых, граждане — собственники жилых и нежилых помещений, собственники земельных участков, дач, садов и огородов и соответственно недвижимости, являющейся объектом

общего пользования. При этом интересы несовершеннолетних, а также недееспособных либо ограниченно дееспособных членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законом, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

Во-вторых, юридические лица, которым указанные выше объекты и соответственно объекты общего пользования принадлежат на праве собственности, а также на праве хозяйственного ведения (государственные и муниципальные унитарные предприятия) или на праве оперативного управления (казенные предприятия, а также учреждения).

В-третьих, публичные образования (муниципалитеты, субъекты Российской Федерации и Российская Федерация) в лице соответствующих органов, которым недвижимое имущество принадлежит на праве собственности.

На практике довольно часто встречаются случаи, когда один объект принадлежит нескольким лицам на праве общей собственности. В таких случаях возможно вступление в товарищество нескольких собственников недвижимости. Представляется, что каждое из указанных лиц имеет часть прав и обязанностей одного члена товарищества пропорционально его доле в праве на конкретный объект. Указанные лица вправе уполномочить одного из собственников представлять их интересы в товариществе.

В случаях прекращения права собственности члена товарищества на объект в связи со смертью гражданина, либо с ликвидацией юридического лица, либо с отчуждением данной недвижимости или по иным основаниям членство в товариществе прекращается с момента утраты права собственности на объект.

При реорганизации юридического лица — члена товарищества либо в случае смерти гражданина — члена товарищества правопреемники (наследники) могут вступить в товарищество по решению общего собрания его членов.

В соответствии со ст. 143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после

возникновения у них права собственности на помещения. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

1. Члены товарищества собственников недвижимости обладают достаточно широким кругом прав и несут целый ряд обязанностей.

Основные права и обязанности членов товарищества определены в ЖК РФ (полагаем, что они актуальны и для других товариществ собственников недвижимости) и в уставах конкретных товариществ.

Члены товарищества имеют право:

- самостоятельно, без согласования с другими собственниками, распоряжаться своей собственностью;
- использовать общее имущество в соответствии с его назначением и с учетом требований устава;
- участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя;
- избирать и быть избранными в органы управления и контроля товарищества;
- вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

Члены товарищества обязаны:

- соблюдать требования законодательства и устава товарищества;
- соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, земельного участка, жилого помещения и придомовой территории;
- принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, эксплуатацией и капитальным ремонтом общего имущества, пропорционально размеру принадлежащей на них доли в общей собственности, своевременно вносить платежи за услуги, целевые взносы и специальные сборы в размере, утвержденном общим собранием членов товарищества.

Хотелось бы обратить внимание на то, что если в уставе содержится ограничение, которое нарушает права и законные интересы членов товарищества (например, право собственности на

недвижимый объект), то, конечно же, устав в этой части будет недействительным.

Рубрики сайта — Законы России