

№ 0.776299

На правах рукописи

**ЕРМАКОВ Вадим Станиславович**

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

Специальность: 12.00.03. - Гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право;  
международное частное право

**АВТОРЕФЕРАТ**  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук



Москва – 2004

Цех. №424/21  
от 06.05.04

Работа выполнена на кафедре гражданско-правовых дисциплин  
Юридического института Московской академии экономики и права.

- Научные руководители:** - Заслуженный юрист РСФСР,  
кандидат юридических наук, профессор  
Седугин Петр Иванович
- доктор юридических наук, профессор  
**Гущин Василий Васильевич**
- Официальные оппоненты:** - доктор юридических наук, профессор  
**Малеина Марина Николаевна**
- кандидат юридических наук  
**Гетман Елена Станиславовна**
- Ведущая организация** - Финансовая академия при  
Правительстве Российской Федерации

Защита состоится "11" июня 2004 года в 13-00 часов на заседании диссертационного совета К 521.023.01 при Московской академии экономики и права по адресу: 117105, Москва, Варшавское ш., 23.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Московской академии экономики и права.

Автореферат разослан "6" мая 2004 г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета,  
кандидат юридических наук



Ю.С. Харитонова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Правовой институт товарищества собственников жилья является для России относительно молодым. Возможность для создания и деятельности объединений собственников жилых помещений впервые появилась после вступления в силу ст. 51 Закона СССР "О кооперации в СССР". Жилищные кооперативные товарищества, существовавшие с 1924 по 1938 год не были основаны на праве собственности их членов на помещения в многоквартирных жилых домах, а создавались для управления государственными и муниципальными жилыми домами.

Свое дальнейшее развитие объединения собственников жилых помещений получили в Законе РСФСР "О приватизации жилищного фонда в РСФСР" от 4 июля 1991 года (ст. 21), Законе РФ "Об основах федеральной жилищной политики" от 24 декабря 1992 года. Последним введено понятие "товарищество собственников жилья" (далее – ТСЖ). Позже в его развитие утверждено Временное положения о кондоминиуме. С 1 января 1995 года введена глава 18 ГК РФ, также касающаяся ТСЖ. Все эти акты либо в недостаточной мере регулировали отношения в этой сфере либо имели противоречия, затрудняющие их реализацию (например, по вопросу о понятии "кондоминиума").

Плачевное состояние жилищно-коммунального хозяйства вызвано не только изношенностью основных фондов, но и крайне неудовлетворительной правовой базой, не позволяющей должным образом стимулировать собственников к надлежащему управлению своим имуществом.

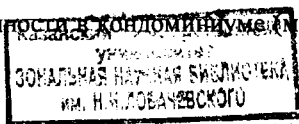
Определенность в правовое регулирование отношений, возникающих в ходе деятельности ТСЖ, была внесена только с принятием Закона от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (далее – Закон о ТСЖ). Этот закон явился качественно новым этапом правового регулирования отношений, возникающих между собственниками жилья. В то же время, данный правовой институт не нашел желаемой реализации на практике. При-

ватизация жилищного фонда должна была дать старт массовому объединению новых собственников в ТСЖ для управления жилыми домами. Однако этого не произошло.

После введения Закона о ТСЖ в практике реализации данного закона в различных субъектах РФ выявились новые особенности и противоречия, затрудняющие его реализацию и требующие теоретического изучения и выработки мер по их устранению. Многие из них уходят в основу деятельности ТСЖ – право собственности в многоквартирном доме. Именно бремя собственности нескольких собственников неразделимого общего имущества и возникающая вследствие этого правовая связь между ними являются побудительным мотивом к правовой регламентации управления таким имуществом. ТСЖ, в таком случае, выступает одним из способов управления.

Сложилась ситуация, когда домовладельцы стали по существу "виртуальными" собственниками. Общая цель ТСЖ – управление общим имуществом домовладельцев. Как управлять тем, что неизвестно кому принадлежит и неясно, что в себя включает? Должны быть четко определены и объект управления, и субъект управления. Правоотношения собственности в кондоминиуме (многоквартирном доме), в такой ситуации, должны служить базой для построения системы управления общим имуществом домовладельцев. Но могут ли они служить базой, когда законодательство пошло по пути разделения правового регулирования в многоквартирном доме и в кондоминиуме. Это повлекло путаницу не только в правоприменительной деятельности, но и нормотворческой.

Поэтому значительное внимание в диссертационной работе уделено исследованию правоотношений собственности в многоквартирном доме и кондоминиуме. Исследовав правоотношения в многоквартирном доме и кондоминиуме можно определить, чем же должно управлять ТСЖ и какую деятельность оно должно осуществлять. Наличие уходящих в глубину правовых проблем, связанных с правом собственности в кондоминиуме и многоквартир-



ном доме), не дает возможности для совершенствования правоотношений, возникающих непосредственно в деятельности ТСЖ.

Имеются и дефекты правового регулирования, не обусловленные этой причиной.

Дальнейшее неустранение противоречий в этой сфере приведет в тупик все жилищно-коммунальное хозяйство. Будет происходить прогрессирующее разрушение жилищного фонда, которое приведет страну к коммунальной катастрофе.

Говорить о том, что только правовые проблемы являются тормозом в развитии объединений собственников жилья, было бы неправильным. Отсутствие экономической модели деятельности объединений собственников жилья и функционирования жилищно-коммунального хозяйства не создают тех условий и предпосылок, в которых было бы возможно не только поддержание жилищного фонда в нормальном состоянии, но и его модернизация и улучшение. Отпечаток накладывает и ситуация в стране. Некоторые домовладельцы просто не в состоянии содержать имеющееся у них жилье.

На этом фоне наличие правовых проблем в деятельности ТСЖ может показаться несущественным. Однако это не так. Уровень недоработок законодательства оказался столь высок, что в сложной экономической ситуации даже существующие ТСЖ не имеют возможности полноценно функционировать. А что тогда говорить о вновь создаваемых ТСЖ.

Все это свидетельствует о необходимости скорейшей научной разработки темы диссертационного исследования. Настоятельная потребность решения задач диссертации вызвана необходимостью улучшения качества жизни людей, которые половину времени проводят в своей квартире или жилом доме. Подавляющее большинство людей проживает в многоквартирных домах. В связи с чем, правоотношения, рассматриваемые в диссертации, затрагивают практически каждого гражданина России. Данная работа как раз и направлена на решение этой крупной народно-хозяйственной и социальной проблемы –

правового обеспечения деятельности ТСЖ в широком понимании. Это позволяет говорить об актуальности выбранной темы исследования, в которой раскрываются правовые аспекты, ранее не освещавшиеся в литературе либо не получившие должного освещения. Актуальность также заключается и в том, что в юридической литературе отсутствует сведенный материал по правовым вопросам деятельности ТСЖ, в котором рассматривается большое количество проблем и большой массив судебной практики.

**Степень научной разработанности темы диссертационного исследования.** Тема диссертации неоднократно поднималась в научных исследованиях. Затрагивая всех домовладельцев в кондоминиумах (многоквартирных домах), вопросы деятельности ТСЖ, а также базисных правоотношений собственности, привлекают внимание ученых и практиков. Однако объектом большинства этих исследований выступал узкий круг отношений. Например, только правоотношения собственности в многоквартирном доме или отдельные правоотношения, возникающие в связи с осуществлением ТСЖ деятельности. Такой подход не позволяет в достаточной мере полно произвести исследование данной темы. Несколько комплексных исследований имели целью не выявление проблем и путей их решения, а предназначались для ознакомления читателя с ТСЖ, что не позволило их авторам полностью раскрыть тему исследования. Диссертационных исследований, прямо посвященных этой теме, не проводилось.

Все это говорит о том, что в имеющихся научных работах проблемы, рассмотренные в диссертации, изучены не полностью.

В частности, вопросам собственности в многоквартирных домах и кондоминиумах, управления общим имуществом были посвящены работы Н.А. Головошапова, И.А. Дроздова, В.П. Камышанского, С.М. Корнеева, П.В. Крашенинникова, Л.Н. Матерова, М.Г. Пискуновой, С.И. Помазковой, Г.Н. Присягиной, В.Н. Литовкина, Р.Б. Рюминой, Д.Б. Савельева,

П.И. Седугина, К.И. Скловского, А.А. Тарасова, В.А. Фогеля, В.К. Хомякова, О.В. Шведковой.

Заслуживают внимания научные работы Т.Е. Абовой, Д.М. Абрамова, С.А. Бабицкого, Д. Гарднера, А.А. Гладкого, Д.П. Гордеева, О.А. Городова, Е.Н. Данилова, О.В. Долгушиной, Н.В. Маслова, Г.П. Макарова, Г.Н. Присягиной, Е.А. Суханова, Д.Ю. Хомченко, В.К. Хомякова, посвященные вопросам правового статуса товариществ собственников жилья.

**Целью исследования** является изучение и анализ правового регулирования отношений в сфере деятельности ТСЖ в широком понимании, критическое осмысление действующего законодательства в этой области и на их основе выявление и решение наиболее важных проблем.

Для достижения поставленной цели определены следующие **задачи**:

- определение понятия "многоквартирный жилой дом";
- установление правовой природы общего имущества многоквартирного дома, возможности деления его на отчуждаемое и неотчуждаемое;
- выявление проблем, связанных с вновь создаваемыми в кондоминиуме помещениями;
- определение соотношения многоквартирного дома, земельного участка и кондоминиума;
- исследование дуализма правового регулирования отношений собственности в многоквартирном доме и кондоминиуме;
- исследование правовых связей, возникающих между домовладельцами в многоквартирном доме, кондоминиуме;
- выявление преимуществ и недостатков управления общим имуществом кондоминиума правового характера;
- выявление правоотношений собственности, складывающихся между домовладельцами, членами ТСЖ;
- определение правового статуса председателя правления ТСЖ;
- исследование правовой природы членства в ТСЖ;

- выявление правовых проблем, связанных с реализацией ТСЖ, членами ТСЖ прав и обязанностей;

- обобщение нормативных положений, посвященных ТСЖ в широком понимании (включая правоотношения собственности в кондоминиуме и управления общим имуществом в кондоминиуме), и предложение путей совершенствования правового регулирования в этой сфере.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, возникающие между домовладельцами по поводу принадлежащего им имущества в кондоминиуме и многоквартирном доме; общественные отношения по управлению общим имуществом в них; общественные отношения, складывающиеся между домовладельцами в ходе деятельности ТСЖ.

**Предметом исследования** являются правовые нормы, посредством которых производится воздействие на объект исследования, в срезе перетекающих друг в друга: права собственности в кондоминиуме и многоквартирном доме; управления общим имуществом в кондоминиуме; непосредственно деятельности ТСЖ (в узком понимании). В предмет исследования включены и проблемы в сфере деятельности ТСЖ в широком понимании и пути их устранения.

**Методологическая основа исследования.** Методологическая основа исследования находит свое выражение в применяемых методах. Для исследования применяются как общенаучные, так и частнонаучные методы исследования. Структура настоящего исследования построена на основе системного анализа. В ходе исследования используются методы исследования: синтеза, анализа, индукции и дедукции. В частности, диссертантом понятие "деятельность" рассматривается как общенаучная категория. Исходя из смысла этого понятия, рассматривается деятельность ТСЖ.

Применение указанных методов позволило не только выявить основу для построения правовой системы управления общим имуществом кондоминиума, определить, как соотносятся между собой многоквартирный дом, земель-



ный участок и кондоминиум, но и выявить те проблемы, которые связаны с деятельностью ТСЖ как юридического лица (в узком понимании).

**Теоретическая основа исследования.** Теоретическую основу исследования составляют работы ученых-юристов. Данная тема была исследована в работах следующих авторов: Т.Е. Абовой, Д.М. Абрамова, С.А. Бабицкого, Д. Гарднера, Е.С. Гетман, А.А. Гладкого, Н.А. Головошапова, Д.П. Гордеева, О.А. Городова, Е.Н. Данилова, О.В. Долгушиной, И.А. Дроздова, В.П. Камышанского, С.М. Корнеева, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, Г.П. Макарова, Н.В. Маслова, Л.Н. Матерова, М.Г. Пискуновой, С.И. Помазковой, Г.Н. Присягиной, В.Ю. Прокофьева, О. Романова, Р.Б. Рюминой, Д.Б. Савельева, П.И. Седугина, В.И. Синайского, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, А.А. Тарасова, А.А. Титова, В.А. Фогеля, Д.Ю. Хомченко, В.К. Хомякова, Г.В. Цепкова, Г.Ф. Шешко.

**Эмпирическая основа исследования.** В диссертации проведено исследование множества актов судебных органов всех уровней, применительно к правовому регулированию отношений собственности в кондоминиуме (многоквартирном доме), управления его общим имуществом и непосредственно деятельности товарищества собственников жилья (в узком понимании). В частности, проведено исследование постановлений федеральных арбитражных судов: Волго-вятского, Восточно-сибирского, Дальневосточного, Западно-сибирского, Московского, Поволжского, Северо-западного, Северо-кавказского, Уральского, Центрального округов. Исследование затронуло и решения судов общей юрисдикции.

Нормативно-правовой базой диссертационного исследования выступили нормативно-правовые акты РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления.

В диссертации также проведен анализ ранее действовавших на территории России нормативно-правовых актов, а также нормативно-правовых актов, регулирующих аналогичные отношения за рубежом.

**Научная новизна исследования.** Диссертационная работа является одним из первых исследований правовых проблем, позволяющих комплексно осветить взаимосвязь института собственности и управления собственностью в кондоминиуме. Научная новизна состоит в постановке и ответе на ряд вопросов и проблем, которые возникают при практической реализации норм действующего законодательства, посвященных ТСЖ, а также в новой системности исследования данной темы в юридической литературе.

Автором: впервые проведено исследование понятия "многоквартирный жилой дом",

научно обоснуется деление общего имущества многоквартирного жилого дома на отчуждаемое и неотчуждаемое,

выявлен базис для построения правовой системы управления общим имуществом,

изучены возникающие между домовладельцами правовые связи по поводу общего имущества в многоквартирном жилом доме и кондоминиуме,

установлено, как должно соотносится правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном жилом доме и кондоминиуме,

определен статус председателя правления ТСЖ как органа управления ТСЖ,

выявлены отношения собственности возникающие в кондоминиуме после образования ТСЖ.

***Основные положения, выносимые на защиту:***

1. Многоквартирным жилым домом является здание, официально введенное в эксплуатацию решением органа местного самоуправления, утверждающим акт приемки дома, предназначенное для постоянного проживания людей, имеющее два и более изолированных жилых помещения (квартир).

2. В многоквартирном жилом доме общее имущество может быть как отчуждаемым, так и неотчуждаемым. Установление запрета на отчуждение любого общего имущества является юридически некорректным и необоснован-

ным. Поскольку домовладельцы не могут отчуждать общее имущество, они не могут передавать общее имущество для строительства новых помещений для третьих лиц.

3. Для управления общим имуществом в кондоминиуме, в том числе посредством ТСЖ, базисным уровнем являются отношения между домовладельцами по поводу общего имущества. Эти отношения возникают в силу того, что домовладельцы обладают правами собственности на помещения в объективно неразделимой вещи – жилым доме. Неразделимость жилого дома обуславливает наличие общего (неотчуждаемого) имущества и его неотчуждаемость. Вследствие этого между домовладельцами не зависимо от их воли возникает правовая связь по поводу общего имущества. Наличие общего имущества, его неразделимость и возникающая правовая связь между домовладельцами, а также отсутствие их воли для возникновения этой правовой связи, обуславливает необходимость особой правовой регламентации отношений между домовладельцами по поводу общего имущества. Правовая регламентация отношений между домовладельцами строится посредством установления процедуры управления общим имуществом.

4. Правовые связи между домовладельцами в многоквартирном доме являются объективными, так как домовладельцы связаны объективно неразделимым от принадлежащих им помещений общим имуществом. В кондоминиуме правовые связи между домовладельцами являются субъективными, поскольку допускается произвольный выбор объекта кондоминиума.

5. Правовое регулирование правоотношений в многоквартирном доме и кондоминиуме следует проводить как включающие одно другое. Правоотношения в кондоминиуме должны включать в себя правоотношения в многоквартирном доме.

6. Председатель правления ТСЖ является органом юридического лица (ст. 53 ГК РФ) – ТСЖ, поскольку он обладает всеми признаками органа юридического лица.

7. При избрании домовладельцами способа управления общим имуществом – товарищества собственников жилья, возникают следующие правоотношения собственности:

- 1) право собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме;
- 2) право общей долевой собственности домовладельцев на общее имущество в кондоминиуме;
- 3) право собственности товарищества на имущество товарищества.

**Теоретическая и практическая значимость исследования.** Теоретическая значимость данной работы заключается в том, что сформулированные в ней положения, выводы и рекомендации вносят определенный вклад в науку гражданское право. Эти положения, выводы и рекомендации можно использовать для дальнейшего изучения проблем в сфере деятельности ТСЖ, совершенствования правового регулирования в этой сфере.

Практическая значимость находит свое отражение в возможности совершенствования законодательства и практики его применения в форме внесения дополнений и изменений в действующее законодательство. Результаты данного исследования используются ТСЖ для совершенствования своей деятельности.

**Апробация результатов исследования.** Часть положений диссертации было апробировано на научно-практической конференции ЮВАО "Самоуправление граждан в жилищной сфере. Кондоминиум и ТСЖ: современное состояние, проблемы и пути их решения" (Москва, 2003). Основные положения данного исследования опубликованы в статьях журнала "Жилищное право" в 2002, 2003 годах.

Апробация также осуществлялась во время проведения практических занятий на юридическом факультете Московского государственного индустриального университета, а также в рамках взаимодействия с ассоциацией ТСЖ "Центр" и Городской жилищной палатой г. Москвы.

**Структура диссертации.** Структура диссертации predetermined целыми, задачами, источниковедческой и методологической базой исследования. Данная работа состоит из трех глав, включающих 9 параграфов.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ**

Первая глава "Право собственности в многоквартирном доме и кондоминиуме" занимает значительную часть диссертационной работы. Это обусловлено тем, что многие проблемы в деятельности ТСЖ основаны на недостаточном и противоречивом правовом регулировании правоотношений собственности. Отношения собственности в многоквартирном доме и кондоминиуме являются базисными для построения системы управления этими объектами. Без устранения этих недостатков будет невозможно построение системы управления общим имуществом кондоминиума, а, соответственно, и построение системы управления кондоминиумом посредством ТСЖ. Соответственно, имеется необходимость предварительного исследования правоотношений собственности в многоквартирном доме и кондоминиуме.

В частности, нельзя четко определить какое имущество является имуществом ТСЖ. Практическая невозможность создания на базе общего имущества кондоминиума вновь создаваемых помещений, не позволяет реализовать право ТСЖ на принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений (в кондоминиуме пп. 4 п. 3 ст. 34 Закона о ТСЖ).

То есть, все вопросы права собственности в многоквартирном доме и кондоминиуме связаны с полномочиями управляющей, входящим в их состав общим имуществом, организации – ТСЖ.

В такт действующему законодательству, диссертант провел отдельное исследование отношений собственности в многоквартирном жилом доме и кондоминиуме. Что, отчасти, predetermined структуру первой главы.

Первая глава состоит из трех параграфов.

*В первом параграфе "Понятие и сущность права собственности многоквартирном доме"* рассматриваются общие положения о праве собственности в многоквартирном доме. В данном параграфе определено, по поводу чего возникают отношения собственности.

Проведен анализ понятия жилой дом. Жилой дом можно определить как здание, официально введенное в эксплуатацию решением органа местного самоуправления, утверждающим акт приемки, и предназначенное для постоянного проживания людей. В отношении жилого дома допустимо применять и понятие "жилое здание" и "жилое строение". Применение понятия "жилое строение" наименее оправдано, поскольку понятие "строение" в специализированной строительной литературе используется в ином смысле. Например, "пролетное строение".

На основе результатов анализа понятия "жилой дом" определено понятие "многоквартирный жилой дом". Под многоквартирным жилым домом следует понимать здание, официально введенное в эксплуатацию решением органа местного самоуправления, утверждающим акт приемки, предназначенное для постоянного проживания людей, имеющее два и более изолированных жилых помещения (квартир).

В диссертации рассмотрены имеющиеся в научных публикациях и судебной практике подходы к определению того, что является объектом права собственности в многоквартирном доме: отдельно помещение и доля в общем имуществе или совокупность помещения и доли в общем имуществе. В работе делается вывод: несмотря на то, что помещение и общее имущество находятся на разных правовых режимах – праве индивидуальной собственности и праве общей долевой собственности, объектом права собственности в многоквартирном доме выступает совокупность помещения и доли в праве на общее имущество.

*Второй параграф "Общее имущество собственников жилья в многоквартирном доме"* посвящен анализу общего имущества в многоквартирном доме. Отдельное рассмотрение общего имущества вызвано тем, что именно общее имущество выступает объектом управления.

В данном параграфе отмечается, что в законодательстве понятие права собственности в многоквартирном доме (помещения и доли в общем имуществе) стало подменяться правом собственности в кондоминиуме и наоборот. Толкование этих терминов сводилось не к включению одного (многоквартирного дома) в другой (кондоминиум), а к тому, что эти понятия не пересекаются. То есть, если кондоминиум не сформирован, то законодательство регулирует правоотношения между домовладельцами с позиции многоквартирного дома. Если же кондоминиум сформирован, то законодательство регулирует правоотношения между домовладельцами с позиции кондоминиума. В этом случае возникает дуализм правового регулирования отношений между домовладельцами в многоквартирном доме и в кондоминиуме. Такая неоднозначность влечет противоречия и в правовом регулировании отношений по управлению этим имуществом. Что особенно наблюдается в нормативных актах субъектов РФ и муниципальных образований.

Рассматривается соотношение многоквартирного жилого дома, земельного участка и кондоминиума. Делается вывод, что земельный участок не может являться частью многоквартирного дома и поэтому не может рассматриваться в качестве общего имущества многоквартирного дома. Соответственно, приемлемым видится правовое регулирование отношений между домовладельцами с позиции кондоминиума. При этом в качестве кондоминиума должен рассматриваться любой многоквартирный дом с земельным участком как объективно существующая вещь, вытесняя вопрос о государственной регистрации на второй план.

Указывается, что права домовладельцев на долю в праве на общее недвижимое имущество подлежат государственной регистрации. Для чего, же-

лательно, выдавать единое свидетельство о праве собственности на самостоятельное помещение и долю в праве на общее имущество. В противном случае, право домовладельцев на защиту своих интересов по спорам, связанным с общим имуществом, в значительной мере затруднено.

В диссертации делается вывод, что в силу неоднородности общего имущества, его можно разделить на отчуждаемое и неотчуждаемое. Деление общего имущества на отчуждаемое и неотчуждаемое не носит четких границ, а определяется в зависимости от местных условий и желаемого собственниками уровня комфорта, и может менять свою структуру.

*В третьем параграфе "Кондоминиум как имущественный комплекс"* отмечается, что правовое регулирование правоотношений в кондоминиуме должно включать в себя правовое регулирование правоотношений в многоквартирном доме. При этом объектом кондоминиума должен выступать многоквартирный жилой дом, а не его часть или совокупность таких домов. Исходя из этого, признаны неправильными положения законодательства о формировании кондоминиумов на основе блок-секций или нескольких домов. При таком формировании кондоминиумов происходит разрыв объективных правовых связей между домовладельцами по поводу общего имущества.

Указывается, что положения действующего законодательства о государственной регистрации кондоминиума следует признать неправильными. На базе законодательства, судебной практики и имеющихся исследований, подтвержден довод о том, что под государственной регистрацией кондоминиума понимается не государственная регистрация, как таковая, а технический и кадастровый учет. Рассмотрен вопрос о том, что же должно подлежать государственной регистрации. Государственной регистрации должны подлежать помещения в кондоминиуме и доля в общем имуществе, а не весь кондоминиум в целом как самостоятельный объект. Кондоминиум подлежит кадастровому и техническому учету. Данная проблема может быть устранена внесением изменений в Закон о ТСЖ,



изменений в Закон о ТСЖ, включая и пересмотр позиции по государственной регистрации кондоминиума.

В рамках данного параграфа проанализирован статус земельного участка в кондоминиуме и его отношение к многоквартирному дому. Сделан вывод, что домовладельцы в многоквартирном доме в силу прочной его связанности с землей (он является недвижимостью) должны иметь права на земельный участок, на котором расположен их дом, не зависимо от того, сформирован кондоминиум или нет (по действующему законодательству). Кондоминиум является объективно существующей вещью. При этом права домовладельцев должны закрепляться за минимально необходимым земельным участком. Более приемлемой видится конструкция, когда будет проводиться правовое регулирование отношений между домовладельцами не на базе многоквартирного дома, а кондоминиума. В ходе исследования выявлено две позиции по объекту. В одном случае, им выступает многоквартирный дом, а земельный участок рассматривает в качестве принадлежности. В другом случае, объектом выступает кондоминиум. На том основании, что земельный участок является предпосылкой для существования самого многоквартирного дома, автор критически оценивает первый подход. Иное не позволило бы рассматривать многоквартирный дом как недвижимость. Кроме того, многоквартирный дом – это классификация по количеству квартир, а не домовладельцев. Соответственно, если у многоквартирного дома один домовладелец, то такое понятие как "право собственности в многоквартирном доме", используемое в различных исследованиях, и в измененном виде применяемое в ст. 289 и 290 ГК РФ, теряет свой смысл, ввиду отсутствия, в таком случае, общего имущества.

В некоторых субъектах РФ выявлена проблема с бесплатным предоставлением земельного участка в нормативных размерах для формирования кондоминиумов. Она связана с банальным неисполнением этими субъектами РФ федерального законодательства.

В действующем федеральном законодательстве следует предусмотреть обязательные минимальные размеры земельных участков, с возможностью изменения их субъектами РФ в большую сторону. При этом, возможно введение дифференциации размеров земельных участков в кондоминиумах в зависимости от плотности застройки в районе расположения этого земельного участка.

В диссертации отмечается, что отсутствие деления общего имущества на отчуждаемое и неотчуждаемое, а также установление запрета на отчуждение любого общего имущества, фактически парализует возможность создания на базе общего имущества новых помещений. Например, мансард, строительства нового дома на земельном участке кондоминиума, достаточных размеров. Сложившаяся ситуация блокирует право ТСЖ на принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений (пп. 4 п. 3 ст. 34 Закона о ТСЖ). В связи с этим в диссертации отмечается необходимость внесения изменений в ст. 12 Закона о ТСЖ, расширяющих ее действие и на порядок изменения границ при увеличении общей площади дома. Также подчеркивается необходимость деления общего имущества на отчуждаемое и неотчуждаемое с возможностью преобразования одного в другое и наоборот.

**Во второй главе "Управление общим имуществом кондоминиума"**, с точки зрения общенаучной категории "управление", рассмотрено управление общим имуществом кондоминиума.

*В первом параграфе "Понятие и сущность управления общим имуществом кондоминиума"* отмечено, что управление подразумевает руководство деятельностью (принятие мер), направленной на сохранение, поддержание и развитие объекта управления, в данном случае, общего имущества кондоминиума. Управление общим имуществом кондоминиума необходимо в силу специфики отношений собственности в кондоминиуме. Эта специфика выражается в наличии общего имущества, объективной невозможности его отчу-

ждения от помещений многоквартирного дома, множественности домовладельцев и возникающей вследствие этого правовой связи между ними.

В рамках рассмотренного в работах других авторов разделения управления общим имуществом кондоминиума на "хозяйственное" и "техническое" управление, в диссертации указывается, что под "техническим управлением" следует понимать эксплуатацию. "Эксплуатацией" является обслуживание, обследование и ремонт строительных конструкций и систем инженерного оборудования жилых домов. В связи с чем, критикуются положения действующего законодательства, допускающие путаницу в применении понятия "эксплуатация". Нормативные акты, в которых употребляются понятия: "обслуживание", "ремонт" и "эксплуатация", должны быть приведены в соответствие с указанной формулировкой. Например, в Законе о ТСЖ это п. 1 ст. 18, абз. 2 и абз. 3 п. 1 ст. 19, ст. 23, абз. 2 и абз. 4 п. 1 ст. 29, абз. 9 п. 1 ст. 37, абз. 4 п. 1 ст. 40, абз. 2 п. 2 ст. 41, ст. 52.

*Во втором параграфе "Выбор способа управления общим имуществом кондоминиумом"* проведен анализ преимуществ и недостатков правового регулирования различных способов управления общим имуществом кондоминиума.

На основе проведенного анализа нормативных актов федерального уровня, уровня субъектов РФ и муниципальных образований, делается вывод о недостаточности правового регулирования отношений в сфере деятельности ТСЖ в широком понимании. Складывается следующая ситуация. Правовое регулирование на федеральном уровне не достаточно. Те же нормативные акты, которые принимают субъекты РФ и муниципальные образования, только цитируют федеральные нормативные акты. Исключением являются нормативные акты по предоставлению дотаций, льгот и субсидий. То есть субъекты РФ и муниципальные образования не в состоянии восполнить недостаточность федерального правового регулирования. Поэтому именно федеральное законодательство требует первоочередной доработки. Из федерального зако-

нодательства приоритет в доработке должен быть отдан правовому регулированию отношений собственности в многоквартирном доме и кондоминиуме. А в последующем, на их базе, уже необходимо дорабатывать отношения по управлению кондоминиумом и, соответственно, правового регулирования деятельности ТСЖ.

**В третьей главе "Правовое регулирование деятельности товариществ собственников жилья по управлению общим имуществом кондоминиума", с точки зрения общенаучной категории "деятельность", рассматривается комплекс проблем, возникающих при осуществлении ТСЖ непосредственно деятельности по управлению общим имуществом кондоминиума.**

*В первом параграфе "Общие положения о деятельности товарищества собственников жилья"* проведен анализ общенаучной категории "деятельность" с переложением этой категории на ТСЖ. Всякая деятельность включает в себя цель, средство, результат и сам процесс деятельности. Общей целью деятельности ТСЖ является управление общим имуществом кондоминиума, что находит отражение в уставе ТСЖ. Обладание статусом юридического лица является для ТСЖ правовым средством осуществления деятельности.

ТСЖ является юридическим лицом, которое должно обладать выработанными наукой "гражданское право" признаками юридического лица. Такими признаками являются: 1) организационное единство; 2) имущественная обособленность; 3) самостоятельность гражданско-правовой ответственности; 4) выступление в гражданском обороте от собственного имени. Указанные признаки юридического лица используются для исследования ТСЖ как юридического лица. Эти признаки нашли свое отражение в структуре второго параграфа.

Проведено исследование ТСЖ как субъекта гражданского права.

ТСЖ является самостоятельной организационно-правовой формой юридических лиц. Сведены выработанные в других исследованиях признаки

ТСЖ, по которым можно отличить ТСЖ от наиболее похожей по своей сути формы юридического лица – потребительского кооператива.

*Во втором параграфе "Товарищество собственников жилья как юридическое лицо"* проведен анализ правового статуса ТСЖ как юридического лица.

В Закон о ТСЖ следует внести изменения, определяющие правомочность общего собрания и количество голосов каждого члена товарищества исходя из совокупности долей членов товарищества в кондоминиуме, а не совокупности долей домовладельцев в кондоминиуме.

Исходя из имеющихся исследований понятия "орган юридического лица" делается вывод, что председатель правления ТСЖ является органом юридического лица (ст. 53 ГК РФ) – ТСЖ. Председатель правления ТСЖ должен быть домовладельцем в кондоминиуме, обслуживаемом этим ТСЖ.

В диссертации отмечено, что следует различать общее собрание домовладельцев и общее собрание членов ТСЖ.

Проведенное исследование выявило наличие неточностей в таком признаке юридического лица, как имущественная обособленность. Для ТСЖ в законодательстве вообще отсутствуют требования к наличию какого-либо имущества у ТСЖ (помимо ст. 48 ГК РФ), не только вещей, но и обязательственных прав. В деятельности товарищества могут быть периоды, когда у него нет никакого имущества. Например, первые месяцы после регистрации ТСЖ во вновь создаваемом кондоминиуме, когда взносы еще не уплачены.

На основе результатов, полученных в первой главе, проведено исследование складывающихся в ТСЖ отношений собственности для определения того, какое имущество может быть имуществом ТСЖ. При передаче общего имущества в управление ТСЖ домовладельцы сохраняют свои вещные права на это имущество. При покупке товариществом помещений в кондоминиуме право собственности возникает только у товарищества. У домовладельцев, как являющихся членами ТСЖ, так и не являющихся, вещных прав на куп-

ленное товариществом помещение не возникает. Члены ТСЖ имеют в отношении товарищества обязательственные права, в которые входит и право на остаток имущества при ликвидации товарищества, а также иные права, связанные с обязанностью товарищества управлять общим имуществом. Члены ТСЖ не имеют никаких вещных прав на имущество товарищества.

При управлении общим имуществом товариществом возникают следующие правоотношения собственности:

- 1) право собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме;
- 2) право общей долевой собственности домовладельцев на общее имущество в кондоминиуме;
- 3) право собственности товарищества на имущество товарищества.

В собственности товарищества может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума (п. 4 ст. 40 Закона о ТСЖ). Согласно абз. 8 п. 1 ст. 29 Закона о ТСЖ товарищество может иметь в собственности помещения в кондоминиуме. Имуществом товарищества могут быть самостоятельные помещения, поскольку не установлены запреты на их отчуждение.

Исходя из сказанного, делается вывод, что в состав имущества ТСЖ входит только имущество, принадлежащее товариществу на праве собственности (3).

В ходе исследования у ТСЖ выявлены неточности правового регулирования в таком признаке юридического лица как самостоятельность гражданско-правовой ответственности. На практике ощущается недостаток разграничения ответственности членом ТСЖ по своим обязательствам и ответственности самого товарищества, что рекомендуется устранить законодателям.

*В третьем параграфе "Права и обязанности товарищества собственников жилья"* проведена систематизация прав и обязанностей ТСЖ.

В ходе исследования прав и обязанностей ТСЖ выявлено некорректное использование понятий, используемых в страховом законодательстве. В част-

ности, вместо понятия "страховая выплата" используется простонародное слово "страховка". Используется понятие "страховая компенсация", неиспользуемое в страховом законодательстве. В п. 4 этой статьи говорится о "компенсации ущерба от несчастного случая". Страхование от несчастного случая относится к одному из видов личного страхования, кардинальным образом отличающегося от имущественных видов страхования, таких как страхование имущества и страхование ответственности.

В работе критически оценивается предложение об исключении норм страхового права из Закона о ТСЖ, как не относимое к предмету данного законодательного акта, по крайней мере, на данный момент. Такое утверждение делается на основании того, что страховое законодательство не определяет порядок страхования общего имущества. Имеется только общая статья о распоряжении имуществом, находящимся в долевой собственности (ст. 246 ГК РФ). В тоже время, ст. 930 ГК РФ требует, чтобы при страховании имущества у страхователя или выгодоприобретателя имелся интерес в сохранении застрахованного имущества, при отсутствии которого договор страхования считается недействительным. На товарищество не возлагается, ни риск возникновения ответственности, основанный на ст. 401 ГК РФ, ни риск гибели или повреждения имущества, основанный на ст. 211 ГК РФ. Соответственно, при отсутствии данной статьи у товарищества не было бы интереса в сохранении общего имущества, что препятствовало бы страхованию общего имущества товариществом. В данном случае интерес в сохранении имущества, или так называемый страховой интерес, и возможность страхования общего имущества, основаны на законе.

*В четвертом параграфе "Членство в товариществе собственников жилья. Права и обязанности членов товарищества собственников жилья" проведено исследование правовых основ членства в ТСЖ, уходящего своими корнями в специфику отношений собственности в кондоминиуме (многоквартирном доме). На этой же основе строятся права и обязанности членов*

ТСЖ, как вытекающие, в том числе, из бремени содержания общей собственности.

Одновременное выделение самостоятельных помещений (рассмотрение их в качестве объекта индивидуального права собственности) и неразделимость жилого дома обуславливают наличие общего имущества и его неотчуждаемость. Объективно невозможно выделить в неделимой вещи её часть без образования общих элементов (имущества), поскольку, в ином случае, придется исключить связующие элементы между частями неделимого имущества, чем разрушить вещь, разделив её. Вследствие этого между домовладельцами независимо от их воли возникает правовая связь по поводу общего имущества.

В диссертации делается вывод, что правовые связи между домовладельцами в многоквартирном доме являются объективными, так как домовладельцы связаны объективно неразделимым от принадлежащих им помещений общим имуществом. В кондоминиуме правовые связи между домовладельцами являются субъективными, поскольку допускается произвольный выбор объекта кондоминиума. Как выход из такой ситуации, предлагается отказ от формирования кондоминиумов на базе блок-секций или нескольких многоквартирных домов, и формирование кондоминиумов только на основе одного многоквартирного дома.

Наличие запрета на отчуждение долей в общем имуществе кондоминиума, сформированного из нескольких домов, не представляет возможности для разделения кондоминиума по домам, даже при наличии согласия всех домовладельцев. Хотя объективно общее имущество такого кондоминиума может быть разделено между домовладельцами домов.

П. 2 ст. 32 Закона о ТСЖ допускает членство в товариществе и таких юридических лиц как государственные и (или) муниципальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления. Поскольку указанные юри-



дические лица обладают помещениями на ограниченных вещных правах, а не на праве собственности, данный пункт противоречит п. 1 ст. 32 Закона о ТСЖ и применяется в качестве исключения. Было бы более правильным, если членом товарищества – домовладельцем выступали государственные и муниципальные органы, а созданные ими организации представляли бы интересы собственника. Кроме того, участие несобственников помещений в ТСЖ противоречит самому понятию ТСЖ. Предлагается устранить это противоречие. Например, установив, что собственниками – членами ТСЖ являются органы государственной и муниципальной власти, а государственные и муниципальные организации выступают представителями собственника.

Для обеспечения стабильности отношений в многоквартирном доме (избежания возникновения споров по поводу расходов на содержание общего имущества, улучшения домовладения и т.п.), в диссертации предлагается предусмотреть в законодательстве обязательность заключения между всеми домовладельцами соглашения о расходах на содержание общего имущества и улучшение домовладения. Создание ТСЖ, в таком случае, должно рассматриваться как один из вариантов упрощения отношений между домовладельцами (нет необходимости получать согласие каждого домовладельца). Это позволит стимулировать развитие ТСЖ. Наличие же заключенного между домовладельцами соглашения, даст возможность урегулировать споры при выходе из ТСЖ любого домовладельца. Это стабилизирует отношения и определит правовые связи между домовладельцами на длительный период.

**В заключении** диссертант подводит итоги исследования, обобщает сделанные в работе теоретические выводы и приводит некоторые предложения по совершенствованию правового регулирования отношений деятельности ТСЖ, а также отношений собственности в кондоминиумах (многоквартирных домах).

По теме диссертации автором опубликованы следующие работы:

1. Ермаков В.С. Общее имущество собственников жилья в многоквартирном доме // Жилищное право. 2003. № 2. - 1,7 п.л.
2. Ермаков В.С. Основные направления совершенствования законодательства об объединениях собственников жилья в многоквартирных домах // Самоуправление граждан в жилищной сфере. Кондоминиум и ТСЖ: современное состояние, проблемы и пути их решения. Сборник докладов / Под ред. д.э.н., проф. В.Б. Зотова. – М.: Издательство Прима-Пресс-М, 2003 - 0,2 п.л.
3. Ермаков В.С. Понятие "многоквартирного жилого дома" // Жилищное право. 2003. № 3. - 0,9 п.л.
4. Ермаков В.С. Правовые аспекты страхования квартир и домашнего имущества // Финансовая газета. Региональный выпуск. 2002. январь № 1 (374). - 0,4 п.л.
5. Ермаков В.С. Товарищество собственников жилья как юридическое лицо // Жилищное право. 2002. № 2. - 1,1 п.л.

---

Подписано в печать 29.04.2004. Тираж 75 экз.

Отпечатано в ООО "Центр страховой информации".

Тел. (095) 267-38-77.

Объем 1,1 п.л.



