

УДК 347.195.1

**Правосубъектность товарищества собственников жилья и её соотношение со смежными правовыми категориями****Халиков Р.М.**Аспирант кафедры экологического,  
трудового права и гражданского процесса  
Казанского (Приволжского) федерального университета

*Для определения сущности и назначения товарищества собственников жилья необходимо установить особенности его правосубъектности.*

*Цель данной статьи – выявить сущность товарищества собственников жилья на основе анализа современных концепций восприятия данного вида юридического лица.*

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

Проблематика правовой идентификации Товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) в системе форм объединения граждан развивается отечественными специалистами на протяжении довольно продолжительного периода времени. Под влиянием новых кризисных тенденций в экономике и усложнения основных жилищных вопросов меняются законодательные положения, раскрывающие сущность ТСЖ. В соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством ТСЖ определяется как некоммерческая организация, что, на первый взгляд, представляется весьма простой и понятной правовой конструкцией. В литературе также сложились базовые подходы к пониманию ТСЖ как юридического лица. Вместе с тем, несмотря на обилие научных публикаций, наработанную юридическую практику, устоявшиеся законодательные нормы, ТСЖ продолжает оставаться проблемной юридической категорией, совершенно по-разному трактуемой отдельными группами авторов. Нечёткость правовых формулировок и несогласованность отдельных научных достижений в данной области порождают новые неразрешённые вопросы. В частности, недостаточно полно рассмотрены вопросы о целесообразности признания ТСЖ юридическим лицом, не соотнесены такие возможные для ТСЖ понятия, как форма управления, договор, кондоминиум, кооператив и другие, что немаловажно с научной точки зрения, особенно в период трансформации гражданского законодательства и изменения общей

концепции государства о юридических лицах. На наш взгляд, учёт новых тенденций в области научного знания о ТСЖ и их соотнесение с результатами правореализации позволит качественно иным образом определить перспективность и эффективность организационно-правовой формы ТСЖ.

Одной из динамично развивающихся концепций понимания ТСЖ следует признать подход о разделении его сущности в зависимости от факта признания правосубъектности. Согласно данной теории ТСЖ может пониматься в двух смыслах: в качестве организационно-правовой формы юридического лица и формы объединения граждан, которая не обладает правосубъектностью [1, с. 22; 2, с. 17; 3, с. 3]. В литературе отмечается, что некоммерческие организации и некоммерческие юридические лица не являются тождественными понятиями. 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 в том числе и при выборе способов управления многоквартирным домом. Несмотря на многие внешние атрибуты юридического лица (например, наличие учредительного документа, названия, организационного единства), ТСЖ как организация преследует цели, находящиеся «за пределами правовой ре-

гламентации и в определенных случаях они могут быть достигнуты без признания соответствующих образований субъектами гражданского права» [3, с. 3]. Отчасти эта идея воплощена и в действующем жилищном законодательстве. В частности, согласно п. 5 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации [4] (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 обстоятельства утверждения его устава на общем собрании собственников жилых помещений. В связи с этим можно провести параллель с другими организациями, имеющими смежный с ТСЖ статус. Например, религиозные группы в соответствии со ст. 7 Федерального закона от 26.09.1997 № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» [5] понимаются как форма религиозного объединения граждан, которая вообще не подлежит государственной регистрации. Аналогичным образом сформулированы положения ст. 3 Федерального закона «Об общественных объединениях» от 19.05.1995 № 82-ФЗ [6], согласно которым общественные объединения могут регистрироваться и приобретать статус юридических лиц, однако данное правило не является императивным, что означает возможность существования подобных объединений и без прохождения регистрационной процедуры. При этом особо подчеркивается, что данные формы объединения наделяются практически теми же общими правами и обязанностями, что и организации, приобретшие статус соответствующего юридического лица.

В соответствии с общей правовой концепцией возможность иметь права и нести юридические обязанности является определяющим признаком правоспособности, которая, в свою очередь, считается основным элементом правосубъектности [7, с. 11; 8, с. 26; 9, с. 12]. Это означает, что если государство с помощью закона предоставляет кому-либо возможность обладания правами, оно автоматически признаёт потенциального носителя таких возможностей субъектом права. Применительно к ТСЖ, не зарегистрированному в установленном порядке, ЖК РФ не устанавливает однозначных положений о наличии у него субъективных прав и обязанностей. Такое сомнение сторонниками теории «неправосубъектности ТСЖ» трактуется в пользу конституционной свободы на объединение граждан. Однако, по нашему мнению, такое понимание свободы на объединение не следует рассматривать как вариант признания объединения лиц субъектом права. В данном случае речь нужно вести о правах и обязанностях самих участников

объединения, а не о конкретно взятом объединении в целом. Это означает, что собственники жилых помещений, утвердившие устав ТСЖ, но не собирающиеся проходить процедуру государственной регистрации своего объединения, вместе не могут расцениваться как единый субъект. Каждый из них остаётся физическим лицом, которое приобретает дополнительные права, связанные непосредственно с коллективной деятельностью незарегистрированного ТСЖ. И в подобной ситуации, на наш взгляд, невозможно говорить о создании нового коллективного субъекта права, состоящего из собственников жилых помещений.

В свете данного вывода следует также обратить внимание на положение других собственников жилых помещений, которые приняли решение осуществлять управление общим имуществом без образования ТСЖ, как признаваемого, так и не признаваемого юридическим лицом. Общее собрание собственников жилых помещений также следует понимать как форму объединения граждан, не являющуюся юридическим лицом, однако ни действующий закон, ни сложившаяся практика построения подобных отношений не позволяют рассматривать такое объединение граждан как ТСЖ. Не случайно, на наш взгляд, ЖК РФ разъединил указанные формы в отдельные разделы – VI и VIII, сохранив при этом способность собственников жилья приобретать права и обязанности как при образовании юридического лица, так и без его оформления.

В подтверждение нашей позиции обратимся к нормативно-правовому определению юридического лица, сформулированному в ст. 48 Гражданского кодекса Российской Федерации [10] (далее – ГК РФ). В частности, среди прочих признаков, которыми должно обладать юридическое лицо, оно прежде всего рассматривается как организация. Поэтому в рамках действующего гражданского законодательства категории «юридическое лицо» и «организация» соотносятся как синонимы, т.е. обладают одним правовым смыслом.

В связи с этим следует отметить, что указанные примеры из иных законов о некоммерческих организациях, собственно, согласуются с рассматриваемой позицией, поскольку нормы об объединениях граждан без образования юридического лица не содержат формулировку «организация». Напротив, определение ТСЖ, закреплённое в ст. 135 ЖК РФ, довольно ясно указывает на его статус как юридического лица.

Таким образом, ТСЖ следует понимать как юридическое лицо, а требование о государственной регистрации его создания необходимо рассматривать как обязательное условие возникновения дополнительных прав и обязанностей, связанных с его специализированной деятельностью. Вместе с тем

в ЖК РФ следует чётче определить данное требование в ст. 136 в целях предупреждения возможной ситуации с осуществлением основной деятельности ТСЖ, не наделённого статусом юридического лица.

#### *Литература:*

1. Козлова Н.В. Понятие и сущность юридического лица. Очерк истории и теории. – М.: Статут, 2003. – 318 с.
2. Савицкая О.Г. Правосубъектность управляющей жилищной организации // Гражданское право. – 2010. – № 4. – С. 17-20.
3. Сойфер Т.В. Некоммерческие организации: некоторые проблемы гражданско-правового статуса // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2010. – № 2. – С. 3-13.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14; 2013. – № 52 (часть I). – Ст. 6982.
5. Федеральный закон от 26.09.1997 г. № 125-ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» (ред. от 02.07.2013) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 39. – Ст. 4465; 2013. – № 27. – Ст. 3477.
6. Федеральный закон от 19.05.1995 г. № 82-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об общественных объединениях» // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 21. – Ст. 1930; 2013. – № 52 (ч. I). – Ст. 6961.
7. Козлова Н.В. Правосубъектность юридического лица // Законодательство. – 2003. – № 12. – С. 6-19.
8. Мицкевич А.В. Учение о субъектах права: его источники и развитие в юридической литературе // Проблемы совершенствования советского законодательства. Труды ВНИИСЗ. Т. 29. – М., 1984. – С. 24-38.
9. Толстой Ю.К. К теории правоотношения. – Л.: Изд-во Ленинградского ун-та, 1959. – 88 с.
10. Гражданский кодекс Российской Федерации / Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 05.05.2014) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; 2014. – № 19. – Ст. 2334.

### **Juridical Personality of Householders Society and Its Correlation with Related Legal Categories**

***R.M. Khalikov***  
***Kazan (Volga Region) Federal University***

*Definition of the essence and functions of the householders' society requires stating of the particularities of its juridical personality. The article aims at revealing the nature of the householders' society based on the analysis of modern concepts of perception of this type of legal bodies.*

*Key words: householders' society, legal body, legal structure, administration of common property, contract.*

