

УДК 347.191.1

К вопросу о понятии общего собрания членов товарищества собственников жилья**Газизуллина Л.З.**Старший преподаватель кафедры налогов и права
Казанского (Приволжского) федерального университета

В статье дается авторское определение общего собрания членов товарищества собственников жилья – высшего органа управления ТСЖ на основе анализа дефиниций органа юридического лица, которые были предложены различными учеными и консолидации наиболее удачных, на взгляд автора, признаков органа юридического лица.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, общее собрание членов товарищества собственников жилья, орган юридического лица.

На сегодняшний день такой способ управления многоквартирным домом как товарищество собственников жилья (далее – товарищество, ТСЖ) привлекает к себе все больше внимания собственников помещений в многоквартирных домах. Это обусловлено тем, что из года в год повышается интерес жильцов к судьбе многоквартирного дома, в котором они живут, и собственники готовы взять на себя ответственность при решении вопросов по его содержанию, эксплуатации и ремонту. В связи с этим актуальным становится порядок создания ТСЖ. На сегодняшний день только в Республике Татарстан (по состоянию на 01 января 2012 г.) из 1376 управляющих организаций 924 товарищества собственников жилья, 190 управляющих компаний и 262 жилищно-строительных кооперативов [1]. Таим образом, число товариществ собственников жилья составляет 67,12 % от общего числа организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами. Думается, что именно товарищества собственников жилья являются наиболее эффективным способом управления многоквартирными домами.

И в теории, и на практике возникает большое количество проблем, связанных с деятельностью организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, в том числе товариществ собственников жилья. Указанные обстоятельства определяют необходимость систематического внесения изменений в нормативные акты, регламентирующие деятельность управляющих организаций в целом и ТСЖ в частности.

Основы правового регулирования деятельности товариществ собственников жилья изложены в Жилищном кодексе РФ [2], который определяет правовое положение товарищества собственников жилья и его органов управления, их компетенцию, а также обеспечивает защиту прав и интересов не только членов ТСЖ, но и собственников. Отдельные аспекты деятельности ТСЖ регулируются актами федеральных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления. По вопросам применения жилищного законодательства принят ряд Постановлений Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ. Среди них особую роль играет Постановление Пленума ВАС РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» [3].

Следует отметить, что на сегодняшний день выявляется значительное число проблем, связанных с деятельностью общего собрания членов товарищества собственников жилья и с обжалованием решений указанного органа управления, участвуя в котором каждый собственник получает возможность реализации своего важнейшего права – управлять делами товарищества. Право на участие в управлении делами товарищества включает в себя ряд конкретных правомочий, которые определены в ст. 145 ЖК РФ. Прежде всего, это права, которые непосредственно связаны с деятельностью товарищества собственников жилья. К примеру, к его компетенции отнесены такие исключительно важные для товарищества и

его членов вопросы как внесение изменений в устав или утверждение устава в новой редакции, принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, избрание членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, а в случаях, предусмотренных уставом, также председателя правления ТСЖ, досрочное прекращение их полномочий, установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества и так далее. Реализуя свое право на участие в общем собрании, член товарищества собственников жилья оказывает влияние на деятельность товарищества собственников жилья.

Решения, принятые общим собранием членов товарищества, влекут за собой последствия, имеющие юридическое и/или экономическое значение для членов товарищества, собственников помещений и товарищества в целом. Ст. 181.4 ГК РФ [4] и п. 6 ст. 46 ЖК РФ наделяют собственника, не принимавшего участия в общем собрании или голосовавшего против принятия решения, которым нарушены его права и/или законные интересы, правом на обжалование в судебном порядке указанного решения, принятого общим собранием членов товарищества с нарушением требований законодательства и устава товарищества. Признание судом решения общего собрания недействительным способно создать серьезные проблемы как для товарищества, так и для его контрагентов.

Для того, чтобы определить понятие общего собрания членов товарищества собственников жилья – высшего органа управления ТСЖ, необходимо обратить внимание на общее понятие органа юридического лица.

Согласно п. 1 ст. 53 ГК РФ, в котором дается определение юридического лица, юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы. Однако, гражданское законодательство не содержит определение органа юридического лица. Несмотря на то, что гражданское законодательство подверглось существенному реформированию, до сих пор законодателем не предложено четкого определения органа юридического лица, которое унифицировало бы различные, существующие в юридической литературе, точки зрения относительно того, что же такое орган юридического лица.

Проведем анализ определений органа юридического лица, которые были предложены различными учеными.

Одна группа ученых рассматривает орган юридического лица как его составную часть. Так, В.И. Синайский полагал, что органы юридического лица представляют собой его часть [5, с. 121-122]. М.И. Брагинский считает, что органом юридического лица является часть юридического лица, которая формирует и выражает воле его [6, с. 104]. Такую же позицию занимает Е.А. Суханов, который

полагает, что органы «составляют часть юридического лица и не являются самостоятельными субъектами права» [7, с. 240]. Авторы В.В. Долинская и В.А. Рахмилович имеют идентичную точку зрения о том, что органы юридического лица представляют собой его составную часть, которая, согласно имеющимся у нее полномочиям, формирует и выражает волю юридического лица, руководит его деятельностью [8, с. 81; 9, с. 144].

На наш взгляд, в высказываниях данной группы ученых вполне логично то, что они не наделяют органы юридического лица правосубъектностью, не признают их самостоятельными субъектами права, а рассматривают их как составную часть юридического лица. Данная точка зрения поддерживается также Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [10; 11].

Другая группа ученых рассматривает орган юридического лица как единоличный или коллективный орган, который формирует юридическое лицо и выражает его волю.

Одним из основоположников данного подхода считается Д.И. Мейер, который рассматривает орган юридического лица как совокупность физических лиц [12, с. 127-128].

Если рассматривать данную точку зрения применительно к общему собранию членов товарищества собственников жилья, то следует отметить, что, так как объекты недвижимости могут принадлежать на праве собственности не только физическим, но и юридическим лицам, соответственно, членами товарищества собственников жилья могут быть не только граждане, но и организации, это значит, что орган юридического лица не может представлять собой совокупность только физических лиц.

И.В. Елисеев утверждает, что «орган юридического лица» – это прежде всего правовой термин, который обозначает «лицо (единоличный орган) или группу лиц (коллегиальный орган), представляющих интересы юридического лица в отношениях с другими субъектами права без специальных на то полномочий (без доверенности)» [13, с. 121-122]. На наш взгляд, данная точка зрения не может быть признана верной в полной мере, поскольку встает вопрос: каким образом общее собрание членов товарищества собственников жилья, будучи коллегиальным органом, может представлять интересы товарищества в отношениях с третьими лицами (не важно по доверенности или без нее)?

Сложно согласиться с мнением О.А. Красавчикова [14, с. 140] и Д.В. Плешкова [15, с. 28], которые, в свою очередь, предлагают рассматривать орган юридического лица как полномочное должностное лицо или группу таких лиц, которые осуществляют руководство деятельностью организации.

Если обратим свое внимание на общее собрание членов товарищества собственников жилья, кото-

рое, в соответствии с законодательством, признается высшим органом управления ТСЖ, то увидим, что члены ТСЖ, наделенные правом принимать решения по наиболее важным вопросам, касающимся деятельности товарищества, должностными лицами не являются. Думается, что указанная формулировка уместна лишь в отношении единоличных органов юридического лица. Также хотелось бы отметить, что не все органы юридического лица наделены руководящими полномочиями, например, ревизор или ревизионная комиссия товарищества собственников жилья.

Одним из современных ученых, занимающихся анализом правовой природы органов юридического лица, является С.Д. Могилевский, который в своем диссертационном исследовании предложил следующее определение органа юридического лица: «Орган юридического лица – это некая организационно оформленная часть юридического лица, представленная либо одним, либо несколькими физическими лицами, образуемая в соответствии с порядком, определенным законом и учредительными документами, обладающая определенными полномочиями, реализация которых осуществляется в пределах собственной компетенции, которая посредством принятия специальных правовых актов, виды которых определяются законодательством, реализует волю юридического лица» [16, с. 127].

Согласимся с мнением Г.Л. Рубеко, который, оценивая определение, данное С.Д. Могилевским, обращает внимание на следующее: «Во-первых, нельзя согласиться с тем, что акты, издаваемые органом юридического лица, носят характер правовых актов. Во-вторых, виды актов органов юридического лица не всегда определяются законодательством. Закон предусматривает специальное оформление лишь для решений органов некоторых организационно-правовых форм юридического лица. В-третьих, органы юридического лица не только реализуют, но и формируют волю юридического лица. В-четвертых, в состав органа юридического лица могут входить не только физические, но и юридические лица» [17, с. 18].

Третья группа ученых рассматривает орган юридического лица как его представителя [18, с. 145; 19, с. 88; 20, с. 473-474; 21, с. 91; 22, с. 39-40]. Однако, и данная позиция подверглась критике не без оснований. В частности, Я.А. Розенберг, будучи специалистом в области гражданского процесса, в своей работе, изучая правовые аспекты представительства, доказал, что орган юридического лица нельзя однозначно признать его представителем. В своей работе он четко сумел выявить и обозначить отличительные признаки органа юридического лица и представителя юридического лица [23, с. 32-33].

В результате консолидации наиболее удачных признаков органа юридического лица можно сде-

лать вывод о том, что органом юридического лица признается некая организационно оформленная часть юридического лица, представленная одним либо несколькими лицами (физическими и/или юридическими), которая, в соответствии с законом, учредительными документами и соответствующими договорами, обладает определенными полномочиями, реализация которых осуществляется в пределах собственной компетенции, которая посредством принятия специальных юридических актов вырабатывает, выражает и реализует волю юридического лица, осуществляет управление деятельностью юридического лица, а также посредством которых оно совершает сделки и иные юридически значимые действия.

Таким образом, на наш взгляд, общее собрание членов товарищества собственников жилья – высший орган управления товарищества, представляющий собой совокупность физических или юридических или физических и юридических лиц, который, в соответствии с законом и уставом товарищества, обладает определенными полномочиями, реализация которых осуществляется в пределах собственной компетенции.

Литература:

1. По данным Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан. – URL: // <http://gji.tatarstan.ru/ruspprf731>
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 1 88-ФЗ (ред. от 05.04.2013 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2009. – № 9.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 02.11.2013 г.) // Собрание законодательства. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
5. Синайский В.И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002. – 638 с.
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. – М.: Правовая культура, 1995. – 448 с.
7. Гражданское право: учеб.: В 4 т. Т. 1. Общая часть / Отв. ред. Е.А. Суханов, 3-е издание. – М.: Волтерс Клувер, 2010. – 720 с.

8. Гражданское право. Часть первая: учеб. для вузов / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. – М.: Юристъ, 2003. – 472 с.
9. Гражданское право России. Общая часть: курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садилов. – М.: Юристъ, 2001. – 323 с.
10. Постановление Президиума ВАС РФ от 09.02.1999 г. № 6164/98 по делу № А51-6157/97-7-216 // Вестник ВАС РФ. – 1999. – № 5.
11. Информационное письмо ВАС от 23.10.2000 г. № 57 «О некоторых вопросах практики применения статьи 183 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 12.
12. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч. 1. – М.: Статут, 2003. – 831 с.
13. Гражданское право: учеб.: В 3-х т. Т. 1. 4-е изд-е, перераб. и доп. / Под общ. ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2005. – 765 с.
14. Советское гражданское право: учеб.: В 2-х т. Т. 1 / Под ред. О.А. Красавчикова. 3-е изд-е, испр. и доп. – М.: Высшая школа, 1985. – 426 с.
15. Плешков Д.В. Органы акционерного общества: основные правовые проблемы и пути их решения: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2011. – 178 с.
16. Могилевский С.Д. Органы управления хозяйственными обществами: правовой аспект: дис. ... докт. юрид. наук. – М., 2001. – 375 с.
17. Рубеко Г.Л. Правовой статус органов управления акционерных обществ: дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2004. – 190 с.
18. Чечот Д.М. Участники гражданского процесса. – М.: Госюриздат, 1960. – 424 с.
19. Мазалов А.Г. Гражданский иск в уголовном процессе. – М.: Юрид. лит., 1967. – 200 с.
20. Цепов Г.В. Понятие органа юридического лица по российскому законодательству // Правоведение. – 1998. – № 3. – С. 91-93.
21. Черепашин Б.Б. Органы и представители юридического лица // Труды по гражданскому праву. – М.: Статут, 2001. – 468 с.
22. Дедов Д.И. Конфликт интересов. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – 288 с.
23. Розенберг А.Я. Представительство по гражданским делам в суде и арбитраже. – Рига: Изд-во «Зинатне», 1981. – 147 с.

The Notion of General Meeting of Householders Society

L.Z. Gazizullina
Kazan (Volga Region) Federal University

The paper presents the author's definition of householders society, which is the highest management body of Condominium Partnership, based on the analysis of definitions worked out by various scholars and consolidation of the most accurate characteristics of corporate body.

Key words: condominium partnership, general meeting of householders society, corporate body.

