

# Контроль над ТСЖ усилен



*Сергей Стрембелев*

---

*старший юрист, руководитель практики  
недвижимости Санкт-Петербургского адвокатского  
бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»*

17 июня 2011 года вступили в силу изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) и некоторые другие федеральные законы (далее — Закон № 123-ФЗ)<sup>1</sup>. Данные изменения предусматривают, в частности, усиление контроля государства за деятельностью товариществ собственников жилья (ТСЖ) и иных компаний, управляющих многоквартирными домами.

Рассмотрим лишь некоторые, существенные, на наш взгляд, изменения, касающиеся ТСЖ<sup>2</sup>.

### **1. Регистрация нескольких ТСЖ в одном многоквартирном доме.**

На практике, к сожалению, нередки случаи, когда собственники помещений в многоквартирном доме (домовладельцы), недовольные качеством обслуживания дома ТСЖ, или иные лица создают ТСЖ для управления тем многоквартирным домом, в котором ранее уже было создано ТСЖ.

В результате возникает множество проблем, связанных с тем, в какое ТСЖ следует вносить плату за оказание коммунальных услуг и обслуживание общего имущества.

В Законе № 123-ФЗ предусмотрены следующие меры, ограничивающие создание нескольких ТСЖ в многоквартирных домах.

По смыслу подп. «в» п. 2 ст. 1 Закона № 123-ФЗ органы исполнительной власти субъектов РФ проверяют:

— законность устава ТСЖ и изменений в устав независимо от наличия заявления домовладельцев о необходимости проведения проверки;

— правомерность решения общего собрания домовладельцев о создании ТСЖ и избрании правления и председателя при наличии заявлений домовладельцев.

В том случае, если орган власти выявляет нарушения, он уведомляет ТСЖ о необходимости устранить их в шестимесячный срок. Если нарушения не устранены, то орган власти вправе обратиться в суд с заявлением о ликвидации ТСЖ или признании недействительным решения общего собрания домовладельцев о создании ТСЖ (подп. «г» п. 2 ст. 1 Закона № 123-ФЗ). В отношении уже созданных ТСЖ орган исполнительной власти субъекта РФ до 1 марта 2013 года должен проверить соответствие решений домовладельцев об их создании (п. 4 ст. 8 Закона № 123-ФЗ).

Закон № 123-ФЗ предусматривает, что протокол общего собрания домовладельцев о создании ТСЖ подписывается всеми, кто проголосовал за создание

<sup>1</sup> О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ//Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 23. Ст. 3263.

<sup>2</sup> Правовые позиции, приводимые в настоящей публикации, являются частным мнением автора и не отражают позицию адвокатского бюро, в котором состоит автор, а также не могут использоваться как предпосылки для составления мнения о возможных правовых позициях названного адвокатского бюро.

ТСЖ, при регистрации ТСЖ в регистрирующий орган представляется в том числе протокол о создании ТСЖ, устав, сведения о лицах, проголосовавших за создание ТСЖ, и о долях в общем имуществе многоквартирного дома, которые принадлежат этим лицам (подп. «а», «г» п. 8 ст. 1 Закона № 123-ФЗ).

## **В ОТНОШЕНИИ УЖЕ СОЗДАННЫХ ТСЖ ОРГАН ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТА РФ ДО 1 МАРТА 2013 ГОДА ДОЛЖЕН ПРОВЕРИТЬ СООТВЕТСТВИЕ РЕШЕНИЙ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБ ИХ СОЗДАНИИ**

На наш взгляд, принятые меры в некоторой степени препятствуют созданию нескольких ТСЖ в одном многоквартирном доме. В частности, в регистрации ТСЖ может быть отказано, если протокол о его создании не подписан всеми лицами, которые проголосовали за создание ТСЖ<sup>3</sup>.

Вместе с тем, несмотря на принятие Закона № 123-ФЗ, остается возможность регистрации нескольких ТСЖ на базе одного многоквартирного дома.

ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»<sup>4</sup> не содержит такого основания для отказа в регистрации ТСЖ, как наличие ТСЖ, уже зарегистрированного в том же многоквартирном доме.

В соответствии с Федеральным законом «О некоммерческих организациях» противоречие учредительных документов некоммерческой организации законодательству является основанием для отказа в ее регистрации, однако действие этого Закона не распространяется на ТСЖ<sup>5</sup>.

Таким образом, отказ в государственной регистрации ТСЖ невозможен на том только лишь основании, что устав ТСЖ противоречит законодательству, а именно его положениям о том, что в одном многоквартирном доме может быть создано только одно ТСЖ (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ).

Кроме того, Закон № 123-ФЗ не предусматривает обязанности вновь создаваемых ТСЖ или домовладельцев, создающих ТСЖ, представлять на проверку в контролирующие органы исполнительной власти субъектов РФ решение о создании и устав ТСЖ. Таким образом, если соответствующие документы не будут представлены органам власти, последние не смогут проверить их законность.

<sup>3</sup> О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ//Российская газета, 10 августа 2001. № 153–154 (п. «а» ч. 1 ст. 23).

<sup>4</sup> О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ//Российская газета, 10 августа 2001. № 153–154.

<sup>5</sup> О некоммерческих организациях: Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ//Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 3. Ст. 145 (подп. 1 п. 3 ст. 1; п. 1 ст. 23.1).

## **2. Создание ТСЖ застройщиками и управление вновь построенными многоквартирными домами.**

Законом № 123-ФЗ отменена ст. 139 ЖК РФ, позволявшая создавать ТСЖ в строящихся многоквартирных домах лицам, которым право собственности на помещения в таких домах будет принадлежать в будущем (п. 11 ст. 1 Закона № 123-ФЗ).

Таким образом, в настоящее время ни лица, заключившие договоры о приобретении помещений в строящихся многоквартирных домах, ни сами застройщики не вправе создавать ТСЖ в таких многоквартирных домах. При этом те ТСЖ, которые созданы до вступления в силу Закона № 123-ФЗ в строящихся многоквартирных домах, продолжают действовать до их ликвидации или реорганизации. Закон не предусматривает прекращения их деятельности в принудительном порядке (ч. 2 ст. 8 Закона № 123-ФЗ).

По смыслу Закона № 123-ФЗ вновь построенные многоквартирные дома будут управляться следующим образом. Если застройщик соответствует стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами (устанавливаются Правительством РФ), то он самостоятельно управляет домом с момента его ввода в эксплуатацию вплоть до момента выбора управляющей организации по конкурсу. Если же застройщик не соответствует указанным требованиям, то он в течение пяти дней после ввода дома в эксплуатацию должен заключить договор управления с выбранной им управляющей организацией (подп. «н» п. 25 ст. 1 Закона № 123-ФЗ).

В любом случае в течение 10 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию муниципалитет проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления данным домом. С выбранной управляющей организацией договор управления заключает застройщик (подп. «м», «н» п. 25 ст. 1 Закона № 123-ФЗ).

## **ВСЕ ВНОВЬ ПОСТРОЕННЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА ОТНЫНЕ БУДУТ УПРАВЛЯТЬСЯ ТОЛЬКО УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ТАКОЙ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ, КАК ТСЖ, ИСКЛЮЧАЕТСЯ**

Таким образом, все вновь построенные многоквартирные дома отныне будут управляться только управляющими организациями, такой способ управления, как ТСЖ, исключается. Вместе с тем домовладельцы впоследствии, после регистрации их права собственности на помещения, вправе изменить способ управления многоквартирным домом и образовать ТСЖ.

Нюанс состоит в том, что до регистрации права собственности домовладельцев они не могут участвовать в выборе управляющей организации, определении размера расходов на управление и состава оказываемых услуг. Все это устанавливается муниципалитетом и застройщиком без участия домовладельцев. Кроме того, коль скоро договор с выбранной по конкурсу управляющей организацией заключает застройщик, то именно застройщик оплачивает деятельность данной организации. Закон № 123-ФЗ также предусматривает, что с момента передачи лицу, приобретающему помещение в собственность, этого помещения по акту именно это лицо, а не застройщик, обязано вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (п. 22 ст. 1 Закона № 123-ФЗ).

## **ДО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ ОНИ НЕ МОГУТ УЧАСТВОВАТЬ В ВЫБОРЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА РАСХОДОВ НА УПРАВЛЕНИЕ И СОСТАВА ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ**

Несмотря на то что обязанность по оплате управления домом возникает у домовладельцев с момента получения помещений по актам, а договор с управляющей организацией заключает застройщик, Законом № 123-ФЗ не определен механизм возмещения домовладельцами застройщику платежей, которые он сделал в пользу управляющей организации.

На практике такое регулирование, на наш взгляд, может вызвать споры.

### **3. Реестр членов ТСЖ.**

Законом № 123-ФЗ устанавливается обязанность ТСЖ вести реестр членов ТСЖ, в котором содержатся данные о каждом члене ТСЖ, сведения о способах связи с членами ТСЖ и о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество. ТСЖ обязано ежегодно представлять данный реестр органам исполнительной власти субъекта РФ (подп. «в» п. 10; подп. «б» п. 14 ст. 1 Закона № 123-ФЗ).

В Законе № 123-ФЗ и иных нормативных актах не определяются последствия непредставления ТСЖ указанного реестра. Если данный реестр был предоставлен органам власти, то он может использоваться в случае спора как одно из доказательств состава членов ТСЖ и размера голосов каждого из членов.

**Выводы.** В целом следует отметить, что законодатель попытался решить некоторые из практических проблем, возникающих при управлении многоквартирными домами, путем принятия Закона № 123-ФЗ. Вместе с тем не все нововведения можно признать удачными.