

Demichev, D. M. Constitutional characteristics of the Belarusian state // Constitutional law : textbook / D. M. Demichev. — Minsk : Education and upbringing, 2012. — 416 p.

2. *Штейн, Л. фон.* История социального движения Франции с 1789 г. / Л. фон Штейн. — СПб. : Тип. А. М. Котомина, 1872.

Stein, L. von. History of the social movement of France since 1789 / L. von Stein. — St Petersburg : Printing house of A. M. Kotomin, 1872.

3. Конституция Португальской Республики от 2 апр. 1976 г. // Конституции государств Европейского Союза : сб. / Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве Рос. Федерации ; редкол.: Л. А. Окуньков (рук.) [и др.]. — М. : ИНФРА-М : Норма, 1997. — С. 521–599.

4. Конституции государств Европейского Союза : сб. / Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве Рос. Федерации ; редкол.: Л. А. Окуньков (рук.) [и др.]. — М. : ИНФРА-М : Норма, 1997. — С. 701.

5. Конституция Турецкой Республики от 7 нояб. 1982 г. // Конституции зарубежных государств / авт.-сост.: В. Г. Тихиня, В. П. Серебренников. — 2-е изд., доп. — Минск : Право и экономика, 2014. — С. 259.

6. Конституция Ирландии от 29 дек. 1937 г. // Конституции государств Европы. В 3 т. Т. 1 / под общ. ред Л. А. Окунькова. — М. : Изд-во НОРМА, 2001. — С. 814.

7. Конституция Итальянской Республики от 22 дек. 1947 г. // Конституции зарубежных государств / авт.-сост.: В. Г. Тихиня, В. П. Серебренников. — 2-е изд., доп. — Минск : Право и экономика, 2014. — С. 164.

8. Конституция Испании от 27 дек. 1978 г. // Конституции зарубежных государств / авт.-сост.: В. Г. Тихиня, В. П. Серебренников. — 2-е изд., доп. — Минск : Право и экономика, 2014. — С. 126.

9. Конституция Республики Беларусь 1994 года : с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г. и 17 окт. 2004 г. — Минск : Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2016. — 62 с.

10. Программа социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016–2020 годы [Электронный ресурс] : утв. Указом Президента Респ. Беларусь от 15 дек. 2016 г. № 466 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2017.

Статья поступила в редакцию 08.12.2019 г.

УДК 347.471.4

<http://edoc.bseu.by/>

L. Kozyrevskaya
BSEU (Minsk)

GENERAL CHARACTERISTICS OF HOMEOWNERS' ASSOCIATION IN THE SYSTEM OF LEGAL ENTITIES OF THE REPUBLIC OF BELARUS

In the presented article by the method of comparative legal analysis the problematic issues of the legal status of the homeowners' Association are considered. In particular, the internal contradiction between the legal status of the property owner and a member of the organization was revealed. In addition, there are some inconsistencies in the characteristics of the Association named theoretical and legal features of the design of the legal entity.

Keywords: partnership of owners of housing; legal entity; powers of the owner; property isolation; housing relations; governing bodies.

Л. А. Козыревская
кандидат юридических наук, доцент
БГЭУ (Минск)

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В СИСТЕМЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

В представленной статье с помощью метода сравнительно-правового анализа рассмотрены проблемные вопросы правового положения товарищества собственников жилья. В частности, выявлено внутреннее противоречие между правовым статусом сосособственника объекта недвижимости и члена данной организации. Кроме того, отмечены отдельные несоответствия характеристик названного объединения теоретико-правовым признакам конструкции юридического лица.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья; юридическое лицо; правомочия собственника; имущественная обособленность; жилищные отношения; органы управления.

Введение. Современное состояние общества ввиду сложности и масштабности экономических задач, вовлечения в хозяйственный оборот целых имущественных комплексов требует объединения лиц и капиталов, согласованных действий собственников, вступающих в различного рода отношения. Данный этап развития общественных отношений характеризуется усилением элемента солидарности в противовес индивидуализму предшествующих социально-экономических эпох. Практически единственной организационно-правовой формой (если не считать различного рода холдинги, имеющие незначительное распространение в Республике Беларусь) опосредования групповой воли и выражения ее вовне в национальном законодательстве является категория юридического лица. При этом классическая теория юридических лиц, их легальная классификация не в полной мере отвечают запросам практики, что выражается в противоречивости правового статуса отдельных видов юридических лиц. В частности, введенное в систему белорусских юридических лиц на основе жилищного законодательства товарищество собственников жилья (далее — ТСЖ) имеет множество внутренних противоречий, не вполне отвечает базовым критериям юридического лица, закрепленным гражданским законодательством и, по свидетельству практиков, не справляется с возложенными на него задачами [1]. Таким образом, анализ товарищества собственников жилья как организационной формы, с одной стороны, необходим для устранения пробелов и противоречий в правовом статусе данной организации, а с другой — поможет наметить пути дальнейшего развития теории юридического лица и, как следствие, обосновать направления совершенствования законодательства в этой сфере. Здесь необходимо также учитывать отсутствие аналитических исследований в указанной сфере, национальные публикации в основном носят практический характер [2, 3], а имеющиеся российские диссертации опираются на законодательство Российской Федерации, существенно отличающееся в этом аспекте от белорусского [4].

Основная часть. В Гражданском кодексе Республики Беларусь (далее — ГК) ТСЖ определяется как некоммерческая организация, создаваемая собственниками квартир в целях совместной эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом. Приведенная правовая норма определяет прежде всего цель создания данного юридического лица, а поскольку правоспособность юридических лиц в Беларуси носит целевой характер, на этой характеристике следует остановиться подробнее. Во-первых, нужно отметить, что приведенное нормативное определение цели создания названной организации не совпадает с дефиницией, закрепленной в Жилищном кодексе Республики Беларусь (далее — ЖК). В частности, в отличие от ГК в жилищном за-

конодательстве упор сделан на сохранение и содержание общего имущества, владение и пользование им, а также на иные цели. Таким образом, ГК Республики Беларусь допускает для ТСЖ возможность осуществлять совместное пользование вещами, которые находятся в общей собственности жильцов. Соответственно возникает вопрос: какое правовое основание может быть использовано при реализации такой цели?

Согласно общему правилу собственник по своему усмотрению осуществляет правомочия владения, пользования и распоряжения. Передать одно из правомочий другому лицу собственник может на основе договора (аренды, доверительного управления, безвозмездного пользования и т.д.) или на основе одного из производных вещных прав. Однако ни жилищное, ни гражданское законодательство не содержат никаких указаний относительно заключения договора или внесения в уставный фонд ТСЖ квартиры или доли в общем имуществе, принадлежащей члену ТСЖ. Более того, никаких указаний на возможные ограничения права пользования жилым помещением, находящимся в собственности члена ТСЖ, в законодательстве нет, а таковые должны быть, если допускается создание указанной организации в целях совместного пользования общим имуществом, в том числе, принятие решения о проведении реконструкции, надстройке, пристройке объектов недвижимого имущества и т.д., что может существенным образом сказаться на условиях пользования жилым помещением. Вывод об ограничении прав собственника жилых помещений аргументируется указанием на механизм принятия указанных решений. В соответствии со ст. 215 ЖК Республики Беларусь подобные решения принимаются общим собранием участников, которое при наличии более 50 членов может быть заменено собранием уполномоченных. Поскольку норма представительства в таком собрании равняется один представитель от пяти собственников, то неизбежно следует вывод, что решение о судьбе реконструкции и иных изменений общей собственности будет приниматься пятой частью собственников. А если учесть, что решение принимается при условии наличия кворума (более 50 % голосов — при проведении общего собрания; $\frac{2}{3}$ — при проведении собрания уполномоченных), то можно утверждать, что мнение значительного числа собственников не будет принято во внимание при определении порядка пользования, владения и распоряжения общей собственностью.

Не существует абсолютных прав. Все они в той или иной мере подвержены ограничениям, и право собственности не является исключением. Однако описанные ограничения выходят за пределы конституционных гарантий и гражданско-правового режима собственности в Республике Беларусь. Поэтому исходя из принципов неприкосновенности собственности, беспрепятственного осуществления гражданских прав, представляется, что собственник жилого помещения должен иметь право самостоятельного принятия решения относительно своих прав, что применительно к такой форме реализации этих полномочий, как ТСЖ, предполагает добровольность принятия решения относительно членства в данной организации. Собственник, желающий самостоятельно реализовать свои правомочия, должен иметь возможность реализовать это право. Безусловно, это не означает освобождение такого собственника от бремени несения расходов по содержанию общего имущества. В случае недостижения соглашения между собственниками относительно осуществления необходимых затрат на содержание, ремонт или реконструкцию общего имущества такой спор мог бы быть рассмотрен в судебном порядке [5, с. 261]. Представляется, что, принимая во внимание социально-экономические причины появления в законодательстве данных организационных форм (разрешение вопроса использования и содержания общего имущества в многоквартирных домах частного жилого фонда), следует указанное положение исключить из формулировки п. 3 ст. 274 ГК Республики Беларусь как противоречащее принципам гражданско-правового регулирования и не несущее необходимой социальной нагрузки.

Рассматривая цель деятельности ТСЖ, необходимо также отметить, что формулировка п. 56 ст. 1 ЖК Республики Беларусь в части определения статуса этой организа-

ции носит открытый характер и допускает возможность установления иных целей для данных юридических лиц, причем предусмотренных не только жилищным законодательством, но и уставом. При буквальном толковании указанной нормы можно заключить, что ТСЖ при своем создании может указать в уставе любую цель деятельности при условии, что она соответствует критериям некоммерческой организации. Представляется, что в данном случае использование элементов общедозволительного режима неоправданно, поскольку, как уже отмечалось, данная организационная форма предназначена для решения вполне конкретных социальных задач.

Что касается управления общим имуществом, то содержание этого понятия получило нормативное толкование. В частности, в соответствии с Указом Президента № 538 от 14.10.2010 г. «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» под управлением в данном случае следует понимать деятельность, направленную на обеспечение сохранности и содержания общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, решение вопросов владения и пользования этим имуществом и иных вопросов в соответствии с законодательством [6]. Иными словами, можно заключить, что ТСЖ реализует полномочия собственника в отношении общего имущества многоквартирного дома. При этом возникает проблема определения правового основания возникновения этих полномочий у ТСЖ. В соответствии со ст. 176 ЖК Республики Беларусь в случае передачи своих полномочий собственник совместного домовладения обязан заключить договор управления общим имуществом, на основании которого и передаются полномочия собственника в отношении общего имущества. Однако в качестве стороны данного договора законодатель указывает организацию, управляющую общим имуществом, или уполномоченное лицо. Возникает вопрос, можно ли квалифицировать ТСЖ в качестве такой организации. Действующее законодательство не содержит прямого ответа на поставленный вопрос. В ст. 1 ЖК Республики Беларусь дефиниция данной организации в качестве сущностных признаков указывает на 1) оказание услуг по управлению общим имуществом, надлежащему его содержанию, обеспечению благоприятных условий для проживания граждан; 2) решение вопросов по пользованию имуществом; 3) предоставление коммунальных услуг; 4) наличие договора управления общим имуществом. Иными словами, данная организация по целям деятельности абсолютно идентичная ТСЖ и можно было бы предположить, что в случае осуществления управления общим имуществом ТСЖ это юридическое лицо в силу непосредственной реализации функции управления могло бы заключать указанные договоры, которые и стали бы юридическим основанием передачи полномочий собственника. Но комплексный анализ содержания ЖК приводит к иному заключению. Во-первых, в ст. 170 ЖК Республики Беларусь в качестве самостоятельных субъектов управления общим имуществом упоминаются ТСЖ и организация, управляющая общим имуществом. Во-вторых, в гл. 32 ЖК Республики Беларусь, посвященной правовому положению ТСЖ, ни о каком договоре управления общим имуществом не упоминается. Таким образом, можно заключить, что ТСЖ по своим функциям, содержанию и цели деятельности является формой организации собственников и призвано создать последним условия для принятия решения относительно фактической и юридической судьбы общего имущества, а значит, не может иметь целей, отличных от целей его участников, ибо в противном случае мы войдем в противоречие с принципом неприкосновенности права собственности. Для сравнения: коммерческие, а также некоммерческие организации реализуют полномочия собственника либо в отношении имущества, внесенного участниками в уставный фонд и поступившего в их собственность в результате свободного волеизъявления собственника, либо переданного собственником на основе производного вещного права с установлением порядка и границ правомочий такого юридического лица, и опять же на в качестве акта свободного волеизъявления.

Поскольку ТСЖ не приобретает никаких вещных или обязательственных прав в отношении общего имущества, постольку правовой режим имущества общего пользования определяется как общая долевая собственность. Соответственно распоряжение, владение и пользование таким имуществом осуществляется по соглашению всех его участников. Однако, как уже было отмечено, нормативно определенный механизм принятия решений в данной организации влечет отчуждение ряда собственников от принадлежащих им в силу закона прав. Очевидно, что имеет место противоречие между нормами ГК Беларуси и жилищным законодательством. Более того, форма в данном случае противоречит содержанию. По форме принятия данного решения оно является актом выражения воли автономного субъекта права — юридического лица (ТСЖ), поскольку общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления данной организацией. С точки зрения теории и нормативной практики юридическое лицо приобретает права и принимает на себя обязанности через свои органы (п. 1 ст. 49 ГК), т.е. решения и действия органов, реализованные в соответствии с законом и уставом, создают права и обязанности для юридического лица, а не его участников (учредителей). В этом и заключается практическая ценность категории юридического лица для имущественного оборота и именно поэтому в качестве сущностных признаков данной конструкции в правовой науке закрепились понятия имущественной и организационной обособленности. В рассматриваемой ситуации юридическое лицо-несобственник (как, впрочем, и неноситель вещного права) принимает решение относительно судьбы имущества, находящегося в совместной долевой собственности его членов, причем возможно даже не выразивших согласие на установление членских отношений с этой организацией. Последнее замечание следует подкрепить ссылкой на пп. 2 и 4 ст. 213 ЖК, которая по сути вводит обязательное членство для собственников недвижимого имущества с момента приобретения права собственности на него, причем и в том случае, если они голосовали против создания такой организации.

Отмеченное противоречие между формой принятия решения и его содержанием на практике приводит к возникновению правовых казусов, как минимум не свойственных нашей правовой системе. В качестве примера можно привести судебное решение, проанализированное в статье Н. К. Матвиенко, принятое экономическим судом по иску ЧУП «Л» (арендатор) к ЖСПК № 1 о признании недействительными решений собрания членов ЖСПК (арендодатель) [7]. Не вдаваясь в подробности арендных отношений, сложившихся между указанными субъектами, следует обратить внимание на то, что отмены решения юридического лица корпоративного типа требует третье лицо, не являющееся участником членских (корпоративных) отношений.

Права арендатора в силу прямого указания закона могут обеспечиваться вещно-правовыми исками (ст. 286 ГК) или обязательно-правовыми, основанными на требованиях, связанных с исполнением договора, заключенного между соответствующими контрагентами. В данном случае истец прибегает к специфическому средству защиты, специально предназначенному для защиты корпоративных прав. При этом следует иметь в виду, что ТСЖ как организационно-правовая форма юридического лица не регулируется ГК Республики Беларусь и не выделена в числе некоммерческих юридических лиц. В ЖК Республики Беларусь отсутствуют указания на возможность и порядок признания решения органов управления ТСЖ недействительным или его отмену. Соответственно для разрешения данной ситуации следует воспользоваться аналогией закона. Возникает вопрос о допустимости такой аналогии.

Белорусский законодатель в отличие от российского не делит юридические лица на корпоративные и унитарные. Однако это не отменяет объективно существующих различий между ними, а также применения к организациям, основанным на членстве, некоторых общетеоретических положений. Поскольку ТСЖ предполагает членство, его волеобразующим высшим органом является общее собрание членов. Представляется впол-

не уместным установить аналогию с юридическими лицами, также основанными на коллективном участии (корпоративными организациями). К таковым можно отнести хозяйственные общества, товарищества, кооперативы и некоторые другие. Что касается ассоциаций (союзов) юридических лиц, то по причинам специальных требований к членству в таких объединениях невозможно проводить параллели с ТСЖ. Общественные объединения также нужно исключить ввиду отсутствия имущественных отношений между этими организациями и их членами. Что касается товариществ, то аналогия невозможна по причине особенностей организационной структуры, исключающей органы управления. Что касается хозяйственных обществ, то в соответствии с Законом «О хозяйственных обществах» решение общего собрания может быть оспорено только его участником. Норма является императивной и никакого расширительного толкования не допускает. Аналогичная норма закреплена относительно потребительских обществ в Законе «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах)». Таким образом, форма принятия решения относительно договора аренды общих помещений не допускает возможности требовать отмены решения общего собрания третьим лицом (арендатором), даже если при его принятии был нарушен порядок проведения собрания или голосования. Такое право должно признаваться только за членами ТСЖ. Содержание отношений по поводу пользования чужим имуществом предполагает, что адресатом требований арендатора должен быть собственник — совокупность лиц, имеющих долю в спорном имуществе. Решение экономического суда принять такой иск и рассмотреть его по существу в какой-то мере могло быть объяснено с позиции так называемой теории снятия корпоративной вуали. Однако названная теория предполагает отказ от основополагающих принципов конструкции юридического лица — автономности и самостоятельной имущественной ответственности, адресовав все притязания непосредственно членам организации, что не соответствует описанной ситуации. Вполне понятно стремление суда урегулировать спорные отношения, опираясь на представления о справедливости и вызовах практики, но это вряд ли допустимо в условиях правового государства.

Кроме того, возвращаясь к проблеме членства в ТСЖ, нужно обратить внимание на игнорирование законодателем еще одного базового принципа, возведенного в ранг конституционного, — принципа свободы объединения. В силу этого представляется нелогичным закрепление за общим собранием членов ТСЖ в качестве исключительных таких полномочий, как прием в члены ТСЖ и исключение из числа членов ТСЖ. В лучшем случае такие акты можно охарактеризовать как формальные, фиксирующие факт установления или прекращения членских отношений с названной организацией, поскольку, как уже указывалось, членство основывается на факте наличия или прекращения вещных отношений на объект недвижимости и никоим образом не зависит ни от волеизъявления ТСЖ, ни от желания самого лица — потенциального или бывшего члена ТСЖ.

Закключение. Проведенный краткий обзор и сопоставление некоторых положений законодательства, касающихся правового положения ТСЖ, позволяет сформулировать некоторые выводы.

Во-первых, ТСЖ является специфической организационно-правовой формой некоммерческой организации, основанной на членстве (корпоративным юридическим лицом), не отвечающей в полной мере сущностным признакам конструкции юридического лица: организационной и имущественной обособленности.

Во-вторых, закреплённая в законодательстве система отношений членства в ТСЖ, ограничение имущественных прав собственников общих помещений, с одной стороны, и отсутствие правовых оснований реализации полномочий собственника у ТСЖ в отношении этого имущества, с другой стороны, влечет возникновение в практике, в том числе и судебной, конструкций, не отвечающих базовым принципам белорусской правовой системы. Избежать этой проблемы можно было бы путем введения в ЖК Республики

Беларусь специального договорного типа: договора о передаче в управление помещений, находящихся в совместном домовладении, заключаемого в связи с членством в ТСЖ.

В-третьих, с учетом отмеченных проблем и противоречий представляется необходимым привести правовой статус ТСЖ в соответствие с основными положениями теории юридического лица и нормативной практикой Республики Беларусь, включив, в частности, соответствующие положения в параграф пять второго подраздела ГК Республики Беларусь.

Источники

1. Скульжина, А. В. В Беларуси товарищества собственников массово переходят под государственное управление / А. Скульжина // Сов. Белоруссия. — 2017. — 26 сент. — С. 2.

Sulgina, A. In Belarus, associations of proprietors of mass transfer under state management / *A. Shulgina* // The Soviet Belorussia. — 2017. — 26 Sept. — С. 2.

2. Буховец, Т. В. Товарищество собственников жилья: перспектива развития в Республике Беларусь / Т. В. Буховец // Актуальные проблемы рыночной экономики : материалы междунар. науч.-практ. конф. : в 2 ч. / под ред. Н. С. Недашковской. — Минск : БГЭУ, 2004. — Ч. 1. — С. 128–130.

Bukhovets, T. V. Partnership of owners of housing: prospects of development in the Republic of Belarus / *T. V. Bukhovets* // Actual problems of market economy : materials of the intern. sci. and practical conf. : in 2 pt. / ed. by N. S. Nedashkovskaya. — Minsk : BSEU, 2004. — Pt. 1. — P. 128–130.

3. Гадлевская, Е. В. Товарищество собственников как организационно-правовая форма некоммерческой организации [Электронный ресурс] / Е. В. Гадлевская // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2018.

Gadlevskaya, E. V. Association of owners as a legal form non-profit organizations [Electronic resource] / *E. V. Gadlevskaya* // ConsultantPlus. Belarus / LLC «YurSpektr», Nat. legal inform. center of the Rep. of Belarus. — Minsk, 2018.

4. Токарева, Е. В. Товарищество собственников жилья как социально-правовая форма объединения граждан по месту жительства : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Е. В. Токарева ; Волгоград. ин-т социологии, экономики и права. — Волгоград, 2012. — 28 с.

Tokareva, E. V. Partnership of homeowners as a social and legal form of Association of citizens at the place of residence : abstr. of the diss. ... of candidate of legal sciences : 12.00.03 / *E. V. Tokareva* ; Volgograd Inst. of sociology, economics and law. — Volgograd, 2012. — 28 p.

5. Козыревская, Л. А. Институт общей собственности в жилищных правоотношениях: общая характеристика проблемного поля / Л. А. Козыревская // Проблемы социально-ориентированного инновационного развития белорусского общества и профсоюзы : материалы XXIII Междунар. науч.-практ. конф., Гомель, 8 февр. 2019 г. / Гомел. фил. Междунар. ун-та «МИТСО» ; под общ. ред. С. И. Ляха. — Гомель : ОДО «Центр оперативной печати», 2019. — 364 с.

Kozyrevskaya, L. A. Institute of common property in housing relations: General characteristics of the problem field / *L. A. Kozyrevskaya* // Problems of socially-oriented innovative development of Belarusian society and trade unions : materials of the XXIII Intern. sci. and practical conf., Gomel, Febr. 8, 2019 / Gomel branch of the Intern. Univ. «MITSO» ; ed. by S. I. Lyakh. — Gomel : SAL «Center of operative press», 2019. — 364 p.

6. О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 14 окт. 2010 г., № 538 // ЭТАЛЮН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2018.

7. Матвиенко, Н. К. Защита прав арендатора инвалидацией решения участников совместного домовладения [Электронный ресурс] / Н. К. Матвиенко // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2018.

Matvienko, N. K. Protection of the rights of the tenant by disability of the decision of participants of joint home ownership [Electronic resource] / *N. K. Matvienko* // ConsultantPlus. Belarus / LLC «YurSpektr», Nat. legal inform. center of the Rep. of Belarus. — Minsk, 2018.

Статья поступила в редакцию 15.12.2019 г.