

*Мазуренко Наталья Сергеевна,
студентка 4 курса, факультет подготовки
специалистов судебной системы (юридический факультет)
Западно-Сибирский филиал Российского
государственного университета правосудия
Россия, г. Томск
e-mail: natalja.mazurenko@rambler.ru*

*Крамер Анастасия Вячеславовна,
студентка 4 курса, факультет подготовки
специалистов судебной системы (юридический факультет)
Западно-Сибирский филиал Российского
государственного университета правосудия
Россия, г. Томск*

*Научный руководитель: Назметдинов Р.Р.
кандидат юридических наук,
доцент кафедры государственно-правовых дисциплин
Западно-Сибирский филиал Российского
государственного университета правосудия
Россия, г. Томск*

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ КАК СУБЪЕКТ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

***Аннотация:** В настоящей статье рассматриваются вопросы, связанные с возможностью отнесения Товарищества собственников жилья к субъектам предпринимательской деятельности и осуществления им такой деятельности.*

***Ключевые слова:** ТСЖ, предпринимательская деятельность, общее собрание, собственники, общее имущество.*

*Mazurenko Natalya Sergeevna,
4th year student, Faculty of Training of the Judicial System
(Faculty of Law)
West Siberian Branch of the Russian State University of Justice
Russia, Tomsk*

*Kramer Anastasia Vyacheslavovna,
4th year student, Faculty of Training of the Judicial System
(Faculty of Law)
West Siberian Branch of the Russian State University of Justice
Russia, Tomsk*

*Scientific adviser: Nazmetdinov R.R.
candidate of legal sciences, associate professor,
Department of State Law Disciplines
West Siberian Branch of the Russian State University of Justice
Russia, Tomsk*

PARTNSHIP OF HOMEOWNERS AS A SUBJECT OF ENTREPRENEURIAL ACTIVITY

Abstract: *This article discusses issues related to the possibility of classifying the Homeowners Partnership as a subject entrepreneurial activity and carrying out such activities.*

Key words: HOA, entrepreneurial activity, general meeting, owners, common property.

Среди актуальных вопросов предпринимательского права до сих пор спорным остается вопрос отнесения Товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) к субъектам предпринимательства и возможность ТСЖ осуществлять хозяйственную деятельность, направленную на систематическое получение прибыли. Участие данного товарищества в гражданском обороте в качестве субъекта предпринимательства обеспечивает его интересы, так как собственники могут использовать имущество в полном объеме, которое находится не только в частной собственности граждан, но и в общей долевой собственности.

В ст. 2 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) содержится определение предпринимательской деятельности, под которой понимается самостоятельная деятельность, осуществляемая на свой страх и риск, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ и оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке [1].

Ст. 291 ГК РФ и раздел IV ЖК РФ предусматривает правовой базис деятельности ТСЖ. Проанализировав данные нормы можно прийти к выводу о том, что возможность ТСЖ осуществлять предпринимательскую деятельность не отрицается. Кроме того, нормы ЖК РФ напрямую не указывают, может ли ТСЖ осуществлять данную деятельность.

В соответствии со ст. 291 ГК РФ ТСЖ признается некоммерческой организацией. ТСЖ - это добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме, создаваемое для целей:

- 1) Совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- 2) Эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме;

3) Осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных домах, а также иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

Так как, ТСЖ является некоммерческой организацией, то, согласно российскому законодательству, она имеет право осуществлять деятельность, приносящую доход, если это служит достижению её целей, ради которых она была создана. Такой деятельностью признаются приносящее прибыль производство товаров и услуг, отвечающих целям создания некоммерческой организации, а также приобретение и реализация ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в хозяйственных обществах и участие в товариществах на вере в качестве вкладчика.

Из определения понятия «предпринимательская деятельность» вытекает, что одним из признаков этой деятельности является получение доходов. Следовательно, ТСЖ может осуществлять предпринимательскую деятельность в том случае, если это служит достижению её целей и соответствует целям, указанных в Уставе ТСЖ. Например, ТСЖ вправе осуществлять предпринимательскую деятельность в целях содержания, сохранения и приращения общего имущества, предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.

Также, согласно законодательству РФ, у ТСЖ есть право выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им различные услуги, такие как: продажа, обмен, передача во временное пользование имущества, принадлежащее ТСЖ. Из всего перечисленного самым

выгодным видом хозяйственной деятельности является сдача в аренду принадлежащего ТСЖ имущества.

Все собственники имеют право голоса в определении судьбы общего имущества. Доля в общем имуществе прямо пропорционально площади квартиры собственника. Решение о сдаче общего имущества в аренду или передачи иных прав на него принимается на общем собрании ТСЖ, где необходимо получить 2/3 голосов членов. Такое решение будет считаться законным, если не нарушает прав и законных интересов других собственников помещений в многоквартирном доме, которые могут не являться членами ТСЖ. Таким образом, решение таких вопросов стоит выносить на рассмотрение общего собрания собственников, несмотря на наличие у ТСЖ относительной самостоятельности.

Также в соответствии с ч. 3 ст. 152 ЖК РФ доходы от хозяйственной деятельности на основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья направляются для оплаты общих расходов или в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества [2].

Иные цели деятельности ТСЖ, предусмотренные ЖК РФ и уставом, может покрывать дополнительный доход, но в законодательстве не закреплены критерии «дополнительности». В этом случае необходимо обращаться к уставу товарищества и решениям, которые были приняты на общем собрании. Также отметим, что доход от хозяйственной деятельности не распределяется между членами товарищества, в отличие от жилищных кооперативов.

Анализ судебной практики показывает, что Арбитражные суды рассматривают споры между ТСЖ и юридическими лицами или ИП, но их позиция на этот счет неоднозначна. В некоторых случаях Арбитражные суды указывают, что такие споры им неподведомственны, аргументируя это следующим:

- в ст. 225.1 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее – АПК РФ) нет такой организационно-правовой формы, которая подходит для ТСЖ, так как данное юридическое лицо основывается на объединении физических лиц; [3]

- спор затрагивает интересы только физических лиц, которые принимали участие в общем собрании членов ТСЖ, результаты которого оспаривались в суде, а само ТСЖ коммерческой организацией не признается [4].

Вместе с тем Президиум ВАС РФ высказывал иную точку зрения. Он указывал, что деятельность, осуществляемая ТСЖ в пределах, предусмотренных законодательством и уставом, направленная на обеспечение владения и пользования собственниками помещений общим имуществом многоквартирного дома, является экономической деятельностью хозяйствующего субъекта [5].

Исходя из вышеизложенного, можно с уверенностью утверждать, что ТСЖ как субъект предпринимательской деятельности имеет довольно широкие возможности для участия в гражданском обороте с целью получения прибыли на благо не только членов ТСЖ, но и граждан-собственников, которые не являются членами ТСЖ.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. № 30. Ст.3012.

4. Апелляционное определение Московского городского суда от 12.12.2012 по делу № 11-30589 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

5. Постановление Президиума ВАС РФ от 02.04.2013 № 14700/12 по делу № А60-521/2012 // Вестник ВАС РФ. 2013. № 8.