
ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

© 2012 В.В. Полетаев

Всероссийская государственная налоговая академия
Министерства финансов Российской Федерации, г. Москва
E-mail: Elena-Mikhaylovna@yandex.ru

Статья посвящена анализу нормативных актов, регламентирующих правовой статус председателя правления товарищества собственников жилья, и проблем его правового положения.

Ключевые слова: председатель правления товарищества, товарищество собственников жилья (ТСЖ).

Юридическое лицо является удобной организационной формой управления имуществом, разделяющей имущественную ответственность собственников и ответственность самого юридического лица, ставшего собственником объединенного имущества учредителей. Для того чтобы управлять этим имуществом, необходимы уполномоченные субъекты, имеющие определенную самостоятельность по всем вопросам в отношении данного имущества, за исключением тех, которые не могут решаться без волеизъявления большинства учредителей, о чем указывается в законе или уставе. Данная правовая конструкция юридического лица распределяет компетенцию между учредителями и исполнительными органами организации.

Компетенцию применительно к советскому предприятию очень точно охарактеризовал В.Ф. Яковлев, представивший ее как властную деятельность органов юридического лица по управлению внутренней жизнью предприятия, в силу чего руководителю и другим должностным лицам предприятия предоставляются властные права для организации производства¹.

Современное гражданское право устанавливает, что юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законодательством и учредительными документами (ч. 1 ст. 53 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Данные органы являются органами управления. Посредством их деятельности реализуются все цели, для достижения которых создано юридическое лицо.

Наиболее важные решения, определяющие базовую политику организации (не выходящие за пределы положений действующего законодательства и устава), принимаются высшим органом юридического лица - общим собранием. Соответственно, решения и действия иных органов юридического лица могут приниматься и осуществляться в тех рамках, которые установлены не только законодательством и уставом, но и волеизъявлением большинства участников, оформленным решением общего собрания организации. Однако помимо участников юридического лица на его деятельность значительное влияние могут оказывать лица, которые даже не признаны законодательством органами управления организации.

Согласно ст. 144 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), органами управления товарищества собственников жилья выступают общее собрание членов товарищества и правление товарищества. Общее собрание, как мы уже говорили, является высшим органом управления, к компетенции которого относятся наиболее важные решения функционирования ТСЖ, в том числе и избрание членов правления ТСЖ, членов его ревизионной комиссии и в случаях, предусмотренных уставом то-

варищества, избрание председателя правления ТСЖ из числа членов правления и досрочное прекращение их полномочий.

Таким образом, председатель ТСЖ, который может быть избран либо общим собранием, либо правлением, в зависимости от положения устава, не является легитимным органом управления ТСЖ (в отличие, например, от председателя жилищного кооператива). Однако законодатель специальной статьей (ст. 149) ЖК РФ регламентирует его положение в товариществе, причем предоставляя последнему значительный объем прав, вплоть до возможности отдавать распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, которые обязаны эти распоряжения выполнять.

Именно председатель правления ТСЖ является единственным субъектом, наделенным правом действовать от имени товарищества без доверенности, в том числе совершать сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов ТСЖ. При этом нельзя согласиться с некоторыми правоведями, которые считают, что правление ТСЖ принимает решение, а его председатель лишь исполняет их².

Председатель стоит во главе правления товарищества и сам активно участвует в принятии решений правлением. Более того, в большинстве случаев именно председатель ставит на повестку дня вопросы, требующие компетентного одобрения правления товарищества. Соответственно, представлять председателя правления ТСЖ простым исполнителем чужой воли не следует, тем более, что некоторые авторы считают последнего полноценным руководителем, осуществляющим организационно-распорядительную и административно-хозяйственную деятельность в ТСЖ³.

Таким образом, председатель правления осуществляет повседневное руководство дея-

тельностью ТСЖ, оперативно принимает решения, находящиеся в его компетенции, подписывает платежные документы и фактически является постоянно действующим исполнительным органом товарищества, высшим должностным лицом данной организации с правом подписи абсолютно всех договоров ТСЖ.

О значимости положения председателей правления ТСЖ говорит и тот факт, что в субъектах Российской Федерации разрабатываются программы и выделяются бюджетные средства на их подготовку. Например, в г. Москве по распоряжению правительства Москвы департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы организует обучение председателей ТСЖ⁴.

Также, как это ни прискорбно, на значимость в функционировании ТСЖ их председателей правлений указывают факты неоднократных покушений на их жизнь со стороны криминальных структур, пытающихся присвоить собственность крупных товариществ⁵.

Итак, председатель правления товарищества имеет право заключать сделки, связанные с выполнением работ и оказанием услуг для жильцов многоквартирного дома, при этом передавать по договору материальные и денежные средства; с учетом законодательства, но по своему усмотрению использовать полученный ТСЖ банковский кредит; продавать, передавать в аренду, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

Более того, специальное уполномочивание Жилищным кодексом РФ председателя правления товарищества дает возможность ТСЖ приобретать гражданские права и принимать на себя гражданские обязанности. По сути, председатель правления товарищества является ключевым элементом механизма управления ТСЖ⁶. Правовой статус председателя правления товарищества, несмотря на существующие правовые предписания, содержащиеся в гипотезах и диспозициях, оговаривающие согласо-

ванную деятельность последнего с позицией общего собрания членов товарищества и правления товарищества, позволяет председателю самостоятельно заключать большинство гражданско-правовых сделок, связанных с управлением и распоряжением имуществом ТСЖ⁷.

Из этого следует, что непризнание председателя правления товарищества Жилищным кодексом РФ органом управления ТСЖ является ошибкой законодателя и подлежит скорейшему устранению.

Продолжая исследование правового положения председателя правления ТСЖ, следует обратить внимание на то, что данную выборную должность может занимать любой собственник помещения (помещений) в многоквартирном доме. Следовательно, законодатель при регулировании данных отношений ставит знак равенства между собственниками жилого и нежилого помещений.

Не вызывает сомнений тот факт, что собственник жилого помещения приобретает, владеет и пользуется своим помещением с целью проживания в нем. Соответственно, управление общим имуществом, согласно менталитету жильца, должно быть подчинено одной цели - созданию наилучших условий для проживания всех жильцов многоквартирного дома. Забота о комфортном проживании в данном доме самого председателя правления товарищества служит наилучшей гарантией его заботы о таком же доступном комфорте проживания для других, так как ТСЖ является единой системой, в которой невозможно устанавливать разный объем удобств для проживания.

Что касается собственника нежилого помещения, то он, как правило, использует помещение для предпринимательской деятельности, т.е. данное имущество должно приносить его собственнику систематический доход и, уж точно, никак не связано с комфортным проживанием. Следовательно, и общее имущество

многоквартирного дома, и его управление, а в случаях, когда позволяет закон, и его распоряжение, исходя из приоритетных задач предпринимателя, должны обслуживать его бизнес-структуру.

Учитывая то, что у председателя правления товарищества сосредоточен значительный объем властных полномочий в отношении принадлежащего ТСЖ имущества, следует отметить необходимость предоставлять право пользоваться данными полномочиями только владельцам жилых помещений, которые не осуществляют предпринимательскую деятельность в границах территории ТСЖ. Тем более, что на другие возможности получения дохода одновременно с управлением ТСЖ законодатель установил запрет - Жилищный кодекс РФ запрещает члену правления товарищества заниматься управлением многоквартирного дома, относящегося к ТСЖ, или занимать должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило данный договор управления. Также член правления товарищества не может совмещать свою деятельность с работой в ТСЖ по трудовому договору.

Думается, что для устранения возможности использования должности председателя правления товарищества для предпринимательской деятельности необходимо законодательно закрепить требование к кандидатуре на этот пост - председатель правления ТСЖ должен быть собственником жилого помещения.

¹ Цит. по: Якушев В.С. Юридическая личность государственного производственного предприятия. Свердловск, 1973. С. 187-189.

² См., например: Мещерякова Т.Р. Проблемы привлечения председателя правления ТСЖ к административной ответственности // Административное право и процесс. 2010. № 2.

³ См.: Актуальные вопросы регулирования труда в товариществах собственников жилья // Семей-

ное и жилищное право. 2008. № 1; Постатейный комментарий к жилищному кодексу РФ / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2005. С. 483.

⁴ О создании условий для развития самоуправления граждан в жилищной сфере : распоряжение правительства Москвы от 10 сент. 2008 г. № 2062-РП // Вестн. мэра и правительства Москвы. 2008. № 54.

⁵ См., например: На севере Москвы в собственном доме убит председатель ТСЖ Валентин Кришень. URL: <http://www.rg.ru>; Задержан подозреваемый в

убийстве председателя одного из московских ТСЖ. URL: <http://pda.newsmsk.ru>.

⁶ См.: Федотенко Ю. Комментарий к статье Дмитрия Карпухина “Нормативно-правовые аспекты регулирования правового положения председателя правления ТСЖ” // Жилищное право. 2011. № 12.

⁷ См.: Карпухин Д. Нормативно-правовые аспекты регулирования правового положения председателя правления ТСЖ // Жилищное право. 2011. № 11.

Поступила в редакцию 04.06.2012 г.