

УДК 347.238.3

В.Г. Федорова, Л.Ш. Мухажина**ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ТОВАРИШЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

Деятельность такой современной гражданско-правовой формы управления многоквартирным домом, как товарищество собственников жилья, несет в себе не только преимущества, но и предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность. Так, для благополучного развития деятельности товарищества собственников жилья в сфере управления многоквартирными домами, необходимо в первую очередь добросовестное и надлежащее исполнение своих обязанностей. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения этих обязательств наступает юридическая ответственность. Несмотря на

существенные разработки ответственности товарищества собственников жилья, в правовой сфере существует немало проблем и нерешенных вопросов. Самостоятельная гражданско-правовая ответственность является одним из признаков юридического лица, соответственно, и товарищества собственников жилья. Данный признак закреплен как в Гражданском кодексе Российской Федерации, так и в Жилищном кодексе Российской Федерации.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, юридическая ответственность, обязанность, банкротство, санкции.

V.G. Fedorova, L.S. Muhazhinova**LEGAL ISSUES OF LIABILITY OF HOMEOWNERS**

Abstract. Activities of such a modern civil legal form of apartment building management, as association of homeowners has not only advantages, but also involves liability according to the legislation of the Russian Federation. For successful functioning of a homeowners' association in the management of apartment buildings, it is necessary to perform one's duties in a fair and proper way. In case of failure or improper exercise of these obligations direct legal liability ensues. Despite significant devel-

opment of the legal basis of homeowners' liability there are many problems and unresolved issues. Independent civil liability is one of the hallmarks of a legal entity, and respectively, a homeowners' association. This characteristic is enshrined in the Civil code of the Russian Federation and the Housing code of the Russian Federation.

Key words: association of homeowners, juridical liability, obligation, bankruptcy, sanctions.

В последние годы в России активно развивается институт товарищества собственников жилья. Так, число товариществ собственников жилья на 2010 год составляло 61000, на 2011 год – 66736, а на третий квартал 2012 года без учета г. Москвы и Чеченской республики – 57500 [6]. С правовой точки зрения, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквар-

тирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, а также в определенных законом случаях, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и, в соответствии с законом распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, либо совместного использования имущества, находящегося

в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Однако деятельность такой современной гражданско-правовой формы управления многоквартирным домом, как товарищество собственников жилья, несет в себе не только преимущества, но и предусмотренную законодательством Российской Федерации ответственность. Так, для благополучного развития деятельности товарищества собственников жилья в сфере управления многоквартирными домами, необходимо, в первую очередь, добросовестное и надлежащее исполнение своих обязанностей. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения этих обязательств, наступает юридическая ответственность, несмотря на существенные разработки ответственности товарищества собственников жилья, в правовой сфере существует немало проблем и нерешенных вопросов.

Самостоятельная гражданско-правовая ответственность является одним из признаков юридического лица, соответственно и товарищества собственников жилья. Данный признак закреплен как в Гражданском кодексе Российской Федерации [1], так и в Жилищном кодексе Российской Федерации [2]. Согласно статье 56 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуще-

ством. Вместе с тем, учредитель (участник) юридического лица или собственник его имущества не отвечает по обязательствам юридического лица, а юридическое лицо не отвечает по обязательствам учредителя (участника) или собственника, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации или другими законами.

Товарищество собственников жилья, как юридическое лицо, отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, но не отвечает по обязательствам членов товарищества. В свою очередь, члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества. В случае не исполнения обязательств и соответственно допущения нарушения законодательства, для товарищества собственников жилья предусмотрена ответственность Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях [3], Гражданским кодексом Российской Федерации [1], Налоговым кодексом Российской Федерации [4]. Так, статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности).

Вместе с тем важно отметить, что при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах

и жилых домах. Однако анализ судебной практики указывает на нарушение и игнорирование со стороны товарищества собственников жилья норм жилищного законодательства.

Между прочим, следует подчеркнуть, что Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит положения об ответственности товарищества собственников жилья, ответственность наступает в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В свою очередь, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрены следующие санкции: так, нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей, нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от пяти тысяч рублей до десяти тысяч рублей, нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

Вместе с тем следует обратить внимание, в силу статьи 236 Трудового кодекса Российской Федерации [5], при нарушении работодателем, в данном случае товариществом собственников жилья, установленного срока соответственно выплаты заработной платы, оплаты отпуска, выплат при увольнении и (или) других выплат, причитающихся работнику, ведет к возникновению материальной ответственности. Так, товарищество собственников жилья обязано произвести выплаты с уплатой процентов (денежной компенсации) в размере не ниже одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый

день задержки начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактического расчета включительно. Кроме того, обязанность выплаты указанной денежной компенсации возникает независимо от наличия вины работодателя.

В соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае невыполнения денежных обязательств перед контрагентами производится начисление процентов на сумму долга. Вместе с тем, размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. Кроме того, суд может удовлетворить требования кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Нарушения в области налогов и сборов, а также не предоставление в установленный срок налоговыми органами документов или иных сведений, предусмотренных законом, влечет взыскание штрафа.

Таким образом, по мере накопления долгов в течение нескольких месяцев ситуация может усугубиться вплоть до банкротства товарищества собственников жилья. Однако целесообразно запретить банкротство товариществ собственников жилья, так как возникли случаи при банкротстве товариществ собственников жилья в конкурсную массу включают общее имущество многоквартирного дома, соответственно, данные действия являются противозаконными. Причем следует, на наш взгляд согласиться с мнением Н. Косаревой о том, что общее имущество не может быть отчуждено от жилых помещений, но поскольку такая проблема возникла необходимо законодательно закрепить, что банкротство ТСЖ, ЖК и ЖСК запрещено [6]. На данный момент существуют судебные решения о банкротстве товариществ собственников жилья, которые вызывают много правовых вопросов.

Вместе с тем следует отметить, что товариществу собственников жилья важно грамотно и с полной ответственностью подойти к обязанностям, создать внутренний финансовый и кадровый резерв, организовать устойчивую легитимную схему управления

многоквартирным домом во избежание проблем ответственности. Более того, для эффективной и плодотворной деятельности товарищества собственников жилья необходима поддержка органов государственной власти.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 01.09.2014) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. // СПС «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] URL: www.consultant.ru (Дата обращения 21.08.2014).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 21.07.2014) // СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 14; СЗ РФ. 2006. №1. Ст. 10. // СПС «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] URL: www.consultant.ru (Дата обращения 22.09.2014).
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (в ред. от 21.07.2014) // СЗ РФ. 2002. №2 (ч. 1). // СПС «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] URL: www.consultant.ru (Дата обращения 23.08.2014).
4. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в ред. от 27.07.2006) // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3824; СЗ РФ. 2006. № 31. Ст. 3436. // СПС «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] URL: www.consultant.ru (Дата обращения 23.08.2014).
5. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ (в ред. от 28.06.2014) // СЗ РФ. 2002. №1 (ч.1). Ст.3. // СПС «Консультант Плюс». [Электронный ресурс] URL: www.consultant.ru (Дата обращения 21.08.2014).
6. Российская газета [Электронный ресурс] URL: <http://www.rg.ru> (Дата обращения 21.08.2014).