

ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: ПРОБЛЕМЫ ЮРИДИЧЕСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ И ФИНАНСОВОЙ СОСТОЯТЕЛЬНОСТИ

© 2010 Е.В. Токарева

Волгоградский институт экономики, социологии и права

E-mail: bur127@mail.ru

Обосновывается необходимость постоянного контроля деятельности исполнительных органов товарищества со стороны собственников как единственных и полноправных субъектов управления многоквартирными домами.

Ключевые слова: многоквартирный дом, товарищество собственников жилья, финансовая состоятельность, юридическая ответственность, управление, контроль.

Одним из признаков юридического лица, к каковому относится товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ), является самостоятельная гражданско-правовая ответственность. Согласно ст. 56 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) «юридические лица, кроме финансируемых собственниками учреждений, отвечают по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом». Учредитель (участник) юридического лица не отвечает по обязательствам юридического лица, а юридическое лицо не отвечает по обязательствам учредителя (участника или собственника), кроме случаев, предусмотренных ГК РФ либо учредительными документами юридического лица (п. 3. ст. 56 ГК РФ).

Несмотря на то что члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества, на них лежит бремя участия в выполнении функций управления, а именно:

- участие в принятии и реализации решений коллективными органами;
- оплата расходов на содержание и ремонт жилого дома, а также оплата коммунальных услуг (ч. 2 ст. 154, ч. 1 ст. 158, ч. 1 ст. 39);
- уплата налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также издержки по его содержанию и сохранению (ст. 249 ГК РФ);
- выполнение других обязанностей, предусмотренных учредительными документами или совместными решениями.

Данные платежи должны быть предусмотрены в смете, в учредительных документах или в обязательных для выполнения решениях органов управления товарищества¹.

При неисполнении собственниками помещений обязанности по оплате коммунальных услуг,

содержания и ремонта жилья у ТСЖ образуется финансовая задолженность перед ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками, которая имеет тенденцию к постоянному увеличению за счет начисления неустойки и иных штрафных санкций. Товарищество собственников жилья несет ответственность согласно законодательству Российской Федерации, такая ответственность напрямую связана с обязанностями товарищества и его органами управления.

В случаях нарушения обязательств перед участниками имущественно-материального оборота, допущения нарушений законодательства, за которые ответственность для юридических лиц предусмотрена Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации (далее - КоАП), или нарушений законодательства о налогах и сборах ст. 401 ГК РФ установлено, что лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности).

Непоступление денежных средств от некоторых собственников помещений может привести к невыполнению обязательств самим товариществом. Согласно ст. 236 Трудового кодекса Российской Федерации задержка выплаты заработной платы и других выплат сотрудникам ведет к возникновению материальной ответственности ТСЖ как работодателя в размере не ниже одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Банка России от невыплаченных в срок сумм за каждый день задержки.

Статья 7 КоАП предусматривает наложение штрафа на юридическое лицо в размере от 40 000 до 50 000 руб. за нарушение правил содержания

и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений. Здесь следует согласиться с мнением А. Б. Рыжова, согласно которому применение данной статьи в настоящий момент основывается не на буквальном толковании права, а на «единообразии в толковании арбитражными судами», так как в диспозиции не указаны непосредственно «многоквартирный дом» и «общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме», а понятие «жилой дом» (или «жилое помещение») не включает в себя понятие «общее имущество собственников помещений многоквартирного дома»².

Статья 7.23 КоАП за нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами предусматривает штраф от 5000 до 10 000 руб.; ст. 6.4 КоАП наказывает штрафом в размере от 10 000 до 20 000 руб. или административным приостановлением деятельности на срок до 90 суток юридическое лицо, допустившее нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта. Статья 119 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) за непредставление налоговой декларации предусматривает наложение штрафа на юридическое лицо в размере от 5 до 30% суммы налога, подлежащего уплате, за каждый месяц просрочки. Статья 126 НК РФ за непредставление налоговому органу сведений, необходимых для осуществления налогового контроля, предусматривает штраф в размере от 50 до 5000 руб. в зависимости от характера непредставления.

Как видим, сумма штрафов может быть довольно существенной. Для ее уплаты товариществу необходимы дополнительные средства. Причем, как правило, в товариществах нет какого-либо резервного фонда на покрытие чрезвычайных расходов. Поэтому для погашения товариществом собственников жилья внеплановой финансовой обязанности перед третьими лицами в виде штрафов, пеней и другой задолженности необходимо собирать внеочередное общее собрание членов товарищества и устанавливать дополнительные целевые взносы на покрытие чрезвычайных расходов.

В случае отказа собственников помещений оплачивать штрафы товарищество может оказаться в затруднительной ситуации, а именно у черты финансовой несостоятельности.

Порядок взыскания долгов по обязательствам товарищества регулируется ст. 235 и 237 ГК РФ и ст. 46, 57-59 федерального закона «Об исполнительном производстве», согласно которым на основании решения суда взыскание может быть обращено на любое имущество товарищества. При этом применяются арест (опись) имущества, изъятие и принудительная реализация. В первую очередь взыскание обращается на денежные средства ТСЖ и иные ценности, в том числе находящиеся в банках и иных кредитных организациях. Все наличные денежные средства, обнаруженные в товариществе, изымаются. На денежные средства и иные ценности ТСЖ, находящиеся на счетах и во вкладах или на хранении в банках и иных кредитных организациях, налагается арест. При отсутствии же денежных средств, достаточных для удовлетворения требований взыскателя, взыскание обращается на иное принадлежащее товариществу имущество.

По мере накопления долгов ситуация может дойти и до банкротства. Ранее обанкротить ТСЖ было невозможно, так как п. 1 ст. 65 ГК РФ и п. 2 ст. 1 прежней редакции федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» содержали закрытый перечень некоммерческих организаций, подлежащих банкротству, - ТСЖ в нем не значилось. Действующая редакция федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» распространяет свое действие на все юридические лица, за исключением казенных предприятий, учреждений, политических партий и религиозных организаций.

Существует два варианта инициирования процедуры банкротства.

1. Товарищество собственников жилья вправе самостоятельно обратиться в арбитражный суд о признании себя банкротом, если предвидит банкротство при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что оно не в состоянии будет исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок (ст. 8 Закона о банкротстве). К тому же ТСЖ обязано обратиться с таким заявлением в случае, если при проведении процедуры ликвидации установлена невозможность удовлетворения требований кредиторов в полном объеме (ст. 9 Закона о банкротстве).

2. Кредитор или уполномоченный орган (ФНС РФ) обращается в арбитражный суд о при-

знании товарищества собственников жилья банкротом.

В соответствии с п. 2 ст. 7 Закона о банкротстве право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора, уполномоченного органа по денежным обязательствам по истечении 30 дней с момента направления (предъявления к исполнению) исполнительного документа в службу судебных приставов и его копии должнику. Таким образом, прежде чем подать в суд заявление о признании должника банкротом, кредитору необходимо иметь решение суда и исполнительный лист к нему, подтверждающие право на взыскание денежных средств в пользу кредитора и невозможность эти средства взыскать³.

Необходимо иметь в виду, что согласно ч. 2 п. 3 ст. 56 ГК РФ в случае банкротства товарищества собственников жилья, ставшего должником по вине своих членов (что и происходит в большинстве случаев), на них налагается субсидиарная ответственность по его обязательствам, если собственного имущества товарищества будет недостаточно.

При принятии судом заявления о признании товарищества собственников жилья банкротом суд может ввести своим определением процедуры, направленные на восстановление платежеспособности должника, такие как наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство, мировое соглашение (ст. 27 Закона о банкротстве).

По нашему мнению, необходимо создание устойчивой организационно-правовой структуры, основанной на контроле членов товарищества за органами управления товарищества, а также на контроле со стороны органов государственной власти. В соответствии со ст. 210 ГК РФ ответственными за состояние каждого многоквартирного дома являются все собственники жилых помещений. Собственники помещений должны

понимать, что передача им прав по управлению общим имуществом не только несет в себе значительные преимущества самоуправления, но и сопровождается появлением значительной ответственности, в том числе материальной, каждого члена товарищества за деятельность некоммерческой организации. Предлагаем дополнить ст. 12 Жилищного кодекса Российской Федерации п. 9.1 - "*Осуществление контроля за организационно-хозяйственной деятельностью товариществ собственников жилья*".

Таким образом, получение собственниками помещений в многоквартирном доме права на управление общим имуществом не только характеризуется значительными преимуществами самоуправления, но и сопровождается значительной ответственностью за свои действия. Став единственными и полноправными субъектами управления многоквартирными домами, собственники должны постоянно контролировать деятельность исполнительных органов товарищества, быть в тесном информационном контакте с другими собственниками. Эффективную деятельность товарищества нельзя организовать без действенной поддержки органов власти и управления, которые за счет средств государственных и местных бюджетов могут содействовать повышению квалификации управляющих и специалистов товариществ собственников жилья, оказывать методическую помощь в организации, ведении и контроле финансово-хозяйственной деятельности.

¹ Кабанов О. М. ТСЖ: за ошибки управляющих платят жильцы (ответственность жильцов по долгам ТСЖ). URL: <http://www.kzpg-info.ru/pressa/tsj160209.htm> (дата обращения: 29.07.2010).

² Рыжов А. Б. О государственном контроле за деятельностью товариществ собственников жилья // Жилищное право. 2008. № 4. С. 48.

³ Чистякова М. А. Банкротство ТСЖ // ЖКХ: бухгалтерский учет и налогообложение. 2008. № 9. С. 63.

Поступила в редакцию 06.06.2010 г.