

Таким образом, правовое наследие Б.А. Кистяковского вполне востребовано современными правовыми науками, к числу которых относятся история правовых и политических учений, теория государства и права, философия права, социология права. Не умаляя значимости трудов ряда современных отечественных и зарубежных ученых и проделанной ими работы по осмыслению научного наследия Б.А. Кистяковского, следует отметить, что до сих пор его политико-правовое учение исследовано далеко не в полной мере.

#### Список литературы

1. Авдеева Л. Р. Право и его философия в России: Кистяковский Б.А. / Л. Р. Авдеева // Вестник Московского университета. – 1990. – № 3. – С. 38. – (Сер. 7).
2. Кистяковский Б. А. Государство и право / Б. А. Кистяковский // Вопросы философии. – 1990. – № 6. – С. 82.
3. Кистяковский Б. А. Социальные науки право / Б. А. Кистяковский. – М., 1916. – 403 с.
4. Кистяковский Б. А. Философия и социология права / Б. А. Кистяковский. – М. : РХГИ, 1999. – 800 с.
5. Кузнецов Э. В. Философия права в России / Э. В. Кузнецов. – Л., 1989.
6. Матузова Н. И. Теория государства и права / Н. И. Матузова, А. В. Малько. – Саратов, 2005. – 429 с.
7. Медушевский А. Н. Теория конституционных циклов / А. Н. Медушевский. – М., 2005.
8. Медушевский А. Н. Теория правового государства и стратегия модернизации России / А. Н. Медушевский // Законодательство. – 2010. – № 6. – С. 45.
9. Мухина Т. А. Проблема соотношения естественного и позитивного права / Т. А. Мухина. – Уфа, 2005.
10. Поляков А. В. Возрожденное естественное право в России: критический анализ основных концепций : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А. В. Поляков. – Л., 1987.
11. Поляков А. В. Может ли право быть неправым?: некоторые аспекты дореволюционного российского правопонимания / А. В. Поляков // Правоведение. – 1997. – № 4. – С. 99.

## ЗНАЧЕНИЕ УСТАВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Л.Ш. Шамарданова

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Законодательными актами не установлен определенный срок по внесению изменений в уставы действующих товариществ собственников жилья. Учредительные документы юридического лица должны соответствовать действующему законодательству.

The association of owners of habitation is acknowledged as a noncommercial organization, association of owners of apartments in a block of flats for a joint management of the complex of the real estate in a block of flats, providing exploitation of this block, domain, use and disposing of general property within the limits of legislation set in a block of flats. Legislative acts do not set a certain term on making alteration in regulations of operating associations of owners of habitation. It is important to know that the constituent documents of legal entity must correspond to a current legislation.

*Ключевые слова:* товарищество собственников жилья, устав, учредительные документы юридического лица, императивная норма, диспозитивная норма.

*Key words:* association of owners of habitation, regulation, constituent documents of legal entity, imperative norm, non-mandatory norm.

В разделе VI Жилищного кодекса Российской Федерации [2] раскрываются вопросы организации и деятельности товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ). Он заменяет ранее действовавший закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» [3], который, согласно ч. 1 ст. 2 вводного закона, утратил силу с 1 марта 2005 г., но, учитывая ст. 291 Гражданского кодекса Российской Федера-

ции [4], целесообразно существование отдельного закона о товариществах собственников жилья, или необходимо внести изменения в данную статью.

В соответствии со ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, ТСЖ признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Учредительным документом ТСЖ является Устав товарищества собственников жилья. Он имеет огромное значение для организации и деятельности ТСЖ. Этот документ действует в течение всего срока существования ТСЖ. К Уставу обращаются собственники помещений многоквартирного дома, члены и председатель правления ТСЖ, ревизионная комиссия при товариществе и т.д. При конфликтных ситуациях на устав ссылаются члены товарищества в судах общей юрисдикции и арбитражных судах. Устав ТСЖ представляется в качестве основного документа при регистрации юридического лица. Таким образом, Устав ТСЖ – основной документ, по которому живут собственники помещений многоквартирного дома, являющиеся членами товарищества. От грамотной подготовки Устава, от своевременного внесения в него изменений и дополнений зависит реализация целей и задач деятельности как ТСЖ, так и жилищно-коммунальных хозяйств в целом.

Однако в Жилищном кодексе Российской Федерации отсутствуют требования собственника жилья к Уставу товарищества, в то время как для жилищного или жилищно-строительного кооператива подобные требования содержатся в ст. 113 Жилищного кодекса Российской Федерации. Примерный Устав ТСЖ был утвержден приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 03 августа 1998 г. № 35 [1]. Положения данного Устава заложены в основу иных существующих в настоящее время ТСЖ.

Так, примерный устав ТСЖ содержит:

- ✓ наименование, содержащее указание на характер его деятельности и организационно-правовую форму;
- ✓ место нахождения;
- ✓ порядок управления деятельностью товарищества;
- ✓ предмет и цели деятельности;
- ✓ сведения о филиалах и представительствах;
- ✓ права и обязанности членов ТСЖ;
- ✓ условия и порядок приема в члены товарищества и выхода из него;
- ✓ источники формирования имущества;
- ✓ порядок внесения изменений в учредительные документы некоммерческой организации;
- ✓ порядок пользования имуществом в случае ликвидации;
- ✓ иные не противоречащие законодательству положения.

Гражданским законодательством установлено требование о действии юридического лица на основании устава, либо учредительного договора и устава, либо только учредительного договора.

Действующий Жилищный кодекс Российской Федерации не оговаривает состав и не определяет требования к содержанию учредительных документов товарищества. Только в ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что Устав ТСЖ принимается на общем собрании. Таким образом, учредительным документом товарищества будет являться Устав ТСЖ. В императивной форме установлено, что утверждение Устава, внесение в него изменений происходит только по решению общего собрания членов кооператива.

В соответствии с п. 2 ст. 52 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливается императивная форма; учредительные документы юридического лица должны содержать: наименование юридического лица; место его нахождения; порядок управления деятельностью юридического лица; другие сведения, предусмотренные специальными законами для организационно-правовых форм юридических лиц.

В связи с тем что ТСЖ признается некоммерческой организацией, его деятельность регулируется и положением Закона «О некоммерческих организациях» [5]. Так, в ст. 14 данного закона определено, что в учредительных документах некоммерческой организации должны содержаться: наименование некоммерческой организации, указывающее на характер ее деятельности и организационно-правовую форму; место нахождения некоммерческой организации; порядок управления деятельностью, предмет и цели деятельности; сведения о филиалах и представительствах, права и обязанности членов, условия и порядок приема в члены некоммерческой организации и выхода из нее (в случае, если некоммерческая организация имеет членство); источники формирования имущества некоммерческой организации; порядок внесения изменений в учредительные документы некоммерческой организации; порядок использования имущества в случае ликвидации некоммерческой организации и иные не противоречащие законодательству положения.

Устав является документом, который должен содержать обязательные положения, предусмотренные законодательством в императивной форме. Отсутствие определенных сведений в Уставе может послужить основанием для признания документов не соответствующими требованиям законодательства, а также послужить причиной конфликтов внутри юридического лица.

Таким образом, при составлении грамотного Устава необходимо внимательное изучение закона, регулирующего соответствующую организационно-правовую форму, и составление всех императивных и диспозитивных норм закона. Необходимо учесть требования иных нормативных актов, связанных с деятельностью юридического лица. Основная проблема составления Устава заключается в необходимости учесть все положения законодательства, императивных и диспозитивных норм для конкретного юридического лица.

Императивными нормами регулируются вопросы, которые могут в дальнейшем создать определенные трудности, поэтому они должны быть однозначно определены в Уставе ТСЖ. Так, в ст. 147 ч. 5 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что заседание правления ТСЖ созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества. В отсутствие указанных в Уставе сроков, при наличии корыстных умыслов у председателя правления можно не дожидаться созыва правления.

Также имеются диспозитивные нормы, которые имеют достаточно универсальное применение и достаточно весомы, например, положения ст. 146 ч. 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, допускающие возможность голосования в письменной форме. Если такие положения не включить в содержание Устава, то все собрания придется проводить в форме совместного присутствия всех членов ТСЖ. В случае недостижения кворума, необходимого для принятия решения, собрание будет неправомочно принимать какие-либо решения и может собираться несколько раз напрасно. В то же время голосование в форме опроса, своего рода заочное голосование, позволит всем собственникам выразить свое мнение по вопросу, поставленному на голосование, в удобное для них время. Наличие этих положений в Уставе ТСЖ значительно повысит результативность принятия решения по вопросам, поставленным на голосование, предоставит возможность включения в Устав положений о голосовании по группам членов товарищества в зависимости от вида помещений – жилое или нежилое.

Включение таких положений в Устав товарищества, где в доме преобладает какой-то вид помещений (жилые или нежилые), создаст преимущества при принятии решений собственниками таких помещений. Обязательное включение в Устав всех императивных норм, а также внимательное изучение и оценка на предмет необходимости включения в Устав диспозитивных норм позволят составить Устав, отвечающий требованиям конкретного ТСЖ.

В учредительных документах некоммерческих организаций необходимо определить предмет и цели деятельности юридического лица. Согласно ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, предметом и целями деятельности являются: управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение экс-

плуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

ТСЖ является созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации в установленном федеральными законами порядке, которое вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами, иметь круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения. В печати может быть также указано фирменное наименование общества на любом иностранном языке или языке народов Российской Федерации. ТСЖ вправе иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества, товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности. Однако ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставляет возможность в Уставе товарищества предусмотреть, на какой срок создается товарищество.

Таким образом, возможно составить преамбулу Устава ТСЖ, определив его статус, цели и задачи, а также правоспособность.

Юридическое лицо должно иметь свое наименование, которое отличало бы его от других организаций. Юридическое лицо, являющееся коммерческой организацией, должно иметь фирменное наименование [7].

Не менее важным разделом Устава и обязательным к включению в его содержание должен быть раздел «Порядок управления деятельностью юридического лица». Юридическое лицо приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами [6].

В соответствии со ст. 144 Жилищного кодекса Российской Федерации, органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Раздел «Права и обязанности членов товарищества собственников жилья» в Уставе товарищества может включать права и обязанности собственников жилых помещений, определенных в ст. 30, 45, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, их права и обязанности как участников организации – членов ТСЖ.

Устав некоммерческой организации должен содержать положения, регулирующие порядок внесения изменений в учредительные документы. Статья 135 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что Устав ТСЖ принимается на общем собрании.

Положениями ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что внесение изменений в Устав товарищества относится к компетенции общего собрания. При этом ст. 146 Жилищного кодекса определено, что принятие решения по этому вопросу осуществляется большинством от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

В соответствии с положениями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации, в Уставе ТСЖ необходимо указать порядок управления. Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание членов ТСЖ. Общее собрание избирает органы управления товариществом – правление и ревизионную комиссию (ревизора).

На законодательном уровне определен порядок избрания органов управления ТСЖ. В учредительных документах важно определить компетенцию каждого из органов управления.

Для достижения целей, предусмотренных Уставом, ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Доходы, полученные от хозяйственной деятельности товарищества, используются для оплаты общих расходов товарищества. По решению общего собрания ТСЖ эти доходы могут быть направлены в специальные фонды

товарищества и расходоваться в порядке, предусмотренном Уставом товарищества, а также направляться на иные цели, предусмотренные Уставом товарищества.

Ликвидация юридического лица регулируется ст. 61–65 Гражданского кодекса Российской Федерации с особенностями, определенными в ст. 141 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Устав является основным сводом правил, регулирующих деятельность ТСЖ, который должен соответствовать положениям Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом внесения изменений в законодательство. Законодательными актами не установлен определенный срок по внесению изменений в уставы действующих ТСЖ. Учредительные документы юридического лица должны соответствовать действующему законодательству.

#### Список литературы

1. Бюллетень строительной техники. – 1999. – № 1 // КонсультантПлюс. – Режим доступа: consultant.ru, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
2. Собрание законодательства Российской Федерации. – 03.01.2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14 // КонсультантПлюс. – Режим доступа: consultant.ru, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
3. Собрание законодательства Российской Федерации. – 17.06.1996. – № 25. – Ст. 2963 // КонсультантПлюс. – Режим доступа: consultant.ru, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
4. Собрание законодательства Российской Федерации. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301 // КонсультантПлюс. – Режим доступа: consultant.ru, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
5. Собрание законодательства Российской Федерации. – 15.01.1996. – № 3. – Ст. 145 // КонсультантПлюс. – Режим доступа: consultant.ru, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
6. Статья 53 Гражданского кодекса Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301 // КонсультантПлюс. – Режим доступа: consultant.ru, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
7. Статья 54 Гражданского кодекса Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации». – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301 // КонсультантПлюс. – Режим доступа: consultant.ru, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.