Правосубъектность гражданско□правового сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме

Яковлев Юрий Сергеевич
аспирант кафедры гражданского права Уральского государственного юридического университета им. В.Ф. Яковлева, yys29@mail.ru

В статье исследуется вопрос правосубъектности гражданско-правового сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме. В частности, рассматриваются возникающие в правоприменительной практике проблемы, обусловленные отсутствием правосубъектности у данного объединения лиц, и пути их решения. По результатам критического анализа предложений об императивном учреждении при каждом многоквартирном доме страны юридического лица, а также наделения гражданско-правового сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме отдельными элементами правосубъектности без образования юридического лица, сделан вывод об отсутствии объективной необходимости в столь радикальных изменениях текущей модели правового регулирования анализируемых общественных отношений.
Ключевые слова: правосубъектность, гражданско-правовое сообщество, общее имущество, право собственности, многоквартирный дом.

Нельзя не согласиться с мнением А.В. Егорова о том, что «действующее законодательство в России сосредоточивается на вопросах управления поэтажной собственностью (непосредственное управление, управляющая компания и т.п.). Однако этот вопрос далеко не первичен. Главным является вопрос о том формате, в котором существует гражданско-правовое сообщество собственников»[26].

А. Ананьев указывает, что «важным аспектом института поэтажной собственности является понимание сущности объединения её участников, в частности, ключевым вопросом в данном контексте является вопрос правоспособности такого объединения»[27].

Совокупность собственников общего имущества в многоквартирном доме представляет собой гражданско-правовое сообщество, в котором для решения вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме применяется юридическая конструкция решения собрания (глава 9.1 ГК РФ). Данная юридическая конструкция используется при принятии решений как органами управления правосубъектных объединений (корпоративных организаций), так и участниками объединений, которые согласно действующему законодательству правосубъектными не являются. Ко второй группе вышеназванных объединений, в частности, относится гражданско-правовое сообщество собственников общего имущества в многоквартирном доме.

Однако данную точку зрения разделяют не все исследователи, например, В.К. Михайлов указывает, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме фактически обладает признаками субъекта гражданского права, поскольку именно данное объединение лиц участвует в правоотношениях и реализует свои решения непосредственно либо через институт представительства, таким образом фактически обладает признаками юридического лица[28].

С данной точкой зрения не представляется возможным согласиться, поскольку общественные отношения, складывающиеся между собственниками общего имущества в многоквартирном доме, имеют лишь структурную (но не правовую) схожесть с корпоративными отношениями участников корпоративных организаций. В данном случае следует согласиться с Н.Н. Пахомовой, которая называет правоотношения общей долевой собственности «наиболее простой организационно-правовой формой корпоративных отношений, не связанной с созданием юридического лица – корпорации»[29], т.е. субъекта гражданского права.

Также доводы о том, что признание правосубъектности гражданско-правового сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме в ряде случаев является наиболее оптимальным путем решения возникающих на практике проблем[30], не подтверждают наличие

[26] *Егоров А.В.* Поэтажная собственность в России: дорожная карта реформ // Цивилистика. 2023. № 3. С. 30.
[27] *Ананьев А.* Природа отношений между управляющей компанией и членами поэтажной собственности // Цивилистика. 2023. № 3. С. 58.
[28] *Михайлов В.К.* Статус общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в свете решений Конституционного Суда РФ // Жилищное право. 2009. № 9. С. 39 – 48.
[29] *Пахомова Н.Н.* Цивилистическая теория корпоративных отношений: монография. – Екатеринбург: Налоги и финансовое право, 2005. С. 126.
[30] Критику отсутствия правосубъектности у гражданско-правового сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме, например, см.: *Дроздов И.А.* К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление // Закон. 2007. № 6. С. 27; *Юрьева Л.А.* Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: проблемы правового статуса и реализации отдельных полномочий // Актуальные проблемы российского права. 2019. № 10. С. 79.

правосубъектности у данного объединения лиц, а, напротив, свидетельствуют об её отсутствии. Таким образом, следует согласиться с мнением А.П. Фокова, что при общей долевой собственности «не создается никакого нового субъекта права ("коллектива"), не происходит ни объединения, ни "смешения" имущества … а возникает лишь множественность субъектов права собственности на одно и то же имущество»[31].

Необходимо указать конкретные правоприменительные проблемы, обусловленные отсутствием правосубъектности объединения собственников общего имущества в многоквартирном доме. Так, например, В.В. Степанов указывает на отсутствие определенности относительно субъектного состава лиц, участвующих в деле об оспаривании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме[32]. Данная проблема обусловлена как отсутствием правосубъектности у гражданско-правового сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме[33], так и отсутствием нормативного регулирования по вопросу о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований данного кодекса, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения, а также если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Изначально правоприменительная практика формировалась исходя из позиции, что надлежащими ответчиками по иску о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются все собственники помещений в многоквартирном доме[34]. В качестве правового обоснования данного подхода Верховный Суд РФ указывал, что согласно ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в данном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Следовательно, принятие судебного акта по иску о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме способно повлиять на права и обязанности собственников общего имущества в многоквартирном доме.

С сугубо теоретической точки зрения этот подход является верным. Однако стоит учитывать, что практическая реализация данного подхода неизбежно приводит к организационным и финансовым издержкам, обусловленным наличием процессуальной множественности на стороне ответчика и вытекающей необходимостью направления значительного количества экземпляров процессуальных документов, а также отсутствием в здании суда помещений, способных вместить в себя всех участников дела, изменчивостью субъектного состава гражданско-правового сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме, и т.п.

Руководствуясь соображениями процессуальной экономии, ранее применяемый подход правоприменительной практики был изменен. На сегодняшний день в качестве надлежащего ответчика по иску о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как правило признаются физические и (или) юридические лица, по инициативе которых общее собрание было проведено либо которые осуществляли руководство общим собранием[35].

А.В. Егоров приводит еще один пример отступления от правильных с теоретической точки зрения подходов к определению надлежащего ответчика. «Отсутствие правосубъектности у сообщества собственников помещений приводит к сложностям на практике, которые проявляются в том, что в случае причинения вреда третьим лицам из-за отсутствия должного контроля над общим имуществом (например, из-за непринятия мер по очистке крыш от наледи) к деликтной ответственности привлекают управляющую компанию»[36].

Помимо процессуальных проблем, обусловленных отсутствием правосубъектности у объединения собственников общего имущества в многоквартирном доме, В.С. Емельянов указывает, что «сторонами договора должны быть, с одной стороны, заинтересованное лицо – арендатор, а с другой стороны – все собственники помещений в многоквартирном доме – арендодатели … однако совершенно очевидно, что заключить договор с множественностью лиц на стороне арендодателя, когда в качестве арендодателей выступают около 500 физических лиц, по меньшей мере затруднительно, а скорее, даже нереально»[37]. Аналогичную проблему, связанную с необходимостью подтверждения полномочий представителя собственников общего имущества в многоквартирном доме при непосредственном управлении данным домом в отношениях с третьими лицами, в своём диссертационном исследовании анализирует У.Б. Филатова[38].

А.В. Егоров предлагает две модели решения проблемы отсутствия правосубъектности у объединения собственников общего имущества в многоквартирном доме:

«А. Императивное создание юридического лица корпоративного типа, привязанного к каждому объекту поэтажной собственности …

Б. Признание элементов правоспособности у данного сообщества собственников без образования юридического лица»[39].

---

[31] *Фоков А.П.* Проблемы права общей собственности : Теоретические и практические аспекты : дис. ... д-ра юрид. наук. – Рязань, 2003. С. 80.

[32] См.: *Степанов В.В.* Особенности субъектного состава спора о недействительности решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме // Арбитражный и гражданский процесс. 2020. № 7. С. 13 – 18.

[33] Согласно разъяснениям, данным в п. 118 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», если гражданско-правовое сообщество представляет собой юридическое лицо, то оно является ответчиком по иску о признании решения недействительным.

[34] Например, см.: Определение Верховного Суда РФ от 23 ноября 2015 года по делу № 302-ЭС15-14438.

[35] Например, см.: Информационное письмо об актуальных вопросах практики рассмотрения дел об оспаривании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (утв. постановлением президиума Свердловского областного суда от 19 декабря 2018 г.); Апелляционное определение Омского областного суда от 29.05.2024 по делу № 33-3242/2024.

[36] *Егоров А.В.* Указ. соч. С. 31.

[37] *Емельянов В.С.* Как распорядиться общим имуществом в многоквартирном доме? // Имущественные отношения в РФ. 2008. № 10. С. 55.

[38] См.: *Филатова У.Б.* Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. дис. … канд. юрид. наук. Иркутск, 2006. С. 76.

[39] *Егоров А.В.* Указ соч. С. 31.

Наиболее подходящей для объединения собственников общего имущества в многоквартирном доме организационно-правовой формой некоммерческой корпоративной организации представляется товарищество собственников недвижимости. Однако необходимо учитывать, что согласно п. 1 ст. 123.12 ГК РФ товариществом собственников недвижимости признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества, а на недопустимость принудительного членства в товариществе собственников жилья в свое время указывал Конституционный суд РФ[1].

По данной причине следует согласиться с А.В. Егоровым, что «попытка создавать ТСН (ТСЖ), которая продолжается в настоящее время, бесперспективна, поскольку основывается на идее добровольного членства»[2]. Помимо этого исследователи указывают на стирание границы полномочий общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и товарищества собственников жилья[3].

Также необходимо учитывать, что в отличие от решений общего собрания садоводческих (огороднических) некоммерческих товариществ[4], решения общего собрания членов товарищества собственников жилья согласно действующему законодательству не порождают гражданско-правовые последствия для собственников помещений в многоквартирном доме, которые не являются членами данного товарищества.

Перечень организационно-правовых форм некоммерческих корпоративных организаций не ограничивается товариществом собственников недвижимости. Так, например, для данных целей вполне применима организационно-правовая форма потребительского кооператива. Имеется и специальная разновидность потребительских кооперативов, целью деятельности которых является управление многоквартирным домом, данные кооперативы именуются жилищными (ст. 110 ЖК РФ).

Однако аналогично с товариществом собственников недвижимости жилищные кооперативы являются объединением граждан, основанном на добровольном, а не принудительном членстве. Поэтому необходимо учитывать ранее приведенную позицию Конституционного суда РФ о недопустимости принудительного членства в товариществах собственников жилья. Представляется, что данная позиция является релевантной по отношению ко всем корпоративным организациям, опосредующим объединение собственников общего имущества в многоквартирном доме. Также при буквальном толковании правовых норм, регламентирующих отношения членства в жилищных (жилищно-строительных) кооперативах, можно прийти к выводу, что круг субъектов – потенциальных участников кооператива значительно уже, нежели круг субъектов – потенциальных собственников помещений в многоквартирном доме[5].

Кроме того, можно констатировать, что именно товарищество собственников жилья является наиболее распространенной организационно-правовой формой объединения собственников общего имущества в многоквартирном доме, применяемой для целей управления многоквартирным домом. Данный вывод можно сделать на основании открытых статистических данных Федеральной налоговой службы РФ. По состоянию на 1 апреля 2025 года в Едином государственном реестре юридических лиц имеется запись о 39 222 товариществах собственников жилья[6]. И хотя согласно той же статистической информации по состоянию на 1 апреля 2025 года в Едином государственном реестре юридических лиц имеется запись о 78 143 потребительских кооперативах, необходимо учитывать, что помимо жилищных (жилищно-строительных) кооперативов имеются также иные разновидности потребительских кооперативов (кредитные, гаражные, сельскохозяйственные и иные).

Поскольку статистическая информация о количестве именно жилищных (жилищно-строительных) кооперативов в открытом доступе отсутствует, узнать количество зарегистрированных жилищных кооперативов возможно при помощи сервисов проверки контрагентов. На основании информации, предоставленной подобным сервисом, по состоянию на 20 апреля 2025 года примерное количество зарегистрированных жилищных кооперативов составляет 1 500[7]. На основании данной информации можно можно сделать вывод, что на сегодняшний день такая организационно-правовая форма юридического лица, как жилищный (жилищно-строительный) кооператив, практически не используется.

Анализ прочих организационно-правовых форм некоммерческих корпоративных организаций на предмет их применимости для принудительного объединения собственников общего имущества в многоквартирном доме видится излишним, поскольку рассмотренные организационно-правовые формы являются наиболее адаптированными для целей управления общим имуществом в многоквартирном доме. Прочие формы некоммерческих корпоративных организаций ориентированы на осуществление иных видов деятельности.

К тому же, сама идея императивного создания корпоративной организации при каждом многоквартирном доме страны вызывает большие сомнения[8], поскольку данное предложение не учитывает существующие реалии жизни, состоящие в том, что собственники помещений в подавляющем большинстве многоквартирных домов страны не готовы нести организационные и финансовые издержки, связанные с учреждением и дальнейшей деятельностью какого бы то ни было юридического лица.

Данный тезис подтверждается статистической информацией. Как было указано ранее, возможностью учреждения корпоративной некоммерческой организации воспользовались собственники помещений около 40 000 многоквартирных домов (при этом невозможно доподлинно определить количество реально функционирующих организаций), что составляет менее двух процентов от общего количества многоквартирных домов в стране (2 125 211 домов[9]).

---

[1] См.: Постановлением Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. № 10-П.

[2] *Егоров А.В.* Указ соч. С. 31.

[3] Например, см.: *Маркова И.В.*, *Рузанова В.Д.* Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 2. С. 28 – 32.

[4] См.: Ст. 5 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

[5] Согласно ч. 1 ст. 111 ЖК РФ, членом кооператива могут быть граждане, достигшие возраста 16 лет, либо юридические лица.

[6] См.: URL: https://www.nalog.gov.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/ forms/15764462/ (дата обращения: 20.04.2025).

[7] Например, см.: URL: https://checko.ru/search/advanced (дата обращения: 20.04.2025). Предоставляемая указанным сервисом информация представляется достоверной, поскольку при поиске действующих товариществ собственников жилья этот сервис выдает количество организаций, соответствующее ранее приведённой статистической информацией ФНС РФ.

[8] Аналогичную позицию, например, см.: *Формакидов Д.А.* Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации : дис. ... д-ра юрид. наук. – Пермь, 2022. С. 457.

[9] По состоянию на декабрь 2017 года, см.: URL: https://iz.ru/679191/2017-12-05/rosstat-i-fond-zhkkh-naschitali-

Предлагаемый А.В. Егоровым второй способ решения проблемы отсутствия правосубъектности у гражданско-правового сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме заключается в признании за ним отдельных элементов правосубъектности без образования юридического лица. Данный способ представляется менее удачным, чем первый, поскольку его реализация породит целый комплекс проблем как теоретического, так и правоприменительного характера. С учётом того, что решение данных проблем является более сложной задачей по сравнению с нивелированием негативных аспектов текущей модели правового регулирования анализируемых общественных отношений, целесообразно сохранить существующую модель.

Литература

1. Ананьев А. Природа отношений между управляющей компанией и членами поэтажной собственности // Цивилистика. 2023. № 3. С. 56 – 81.
2. Дроздов И.А. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление // Закон. 2007. № 6. С. 19 – 29.
3. Егоров А.В. Поэтажная собственность в России: дорожная карта реформ // Цивилистика. 2023. № 3. С. 11 – 37.
4. Емельянов В.С. Как распорядиться общим имуществом в многоквартирном доме? // Имущественные отношения в РФ. 2008. № 10. С. 53 – 56.
5. Маркова И.В., Рузанова В.Д. Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 2. С. 28 – 32.
6. Михайлов В.К. Статус общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в свете решений Конституционного Суда РФ // Жилищное право. 2009. № 9. С. 39 – 48.
7. Пахомова Н.Н. Цивилистическая теория корпоративных отношений: монография. – Екатеринбург: Налоги и финансовое право, 2005. – 336 с.
8. Степанов В.В. Особенности субъектного состава спора о недействительности решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме // Арбитражный и гражданский процесс. 2020. № 7. С. 13 – 18.
9. Филатова У.Б. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. дис. … канд. юрид. наук. Иркутск, 2006. – 205 с.
10. Фоков А.П. Проблемы права общей собственности : Теоретические и практические аспекты : дис. ... д-ра юрид. наук. – Рязань, 2003. – 336 с.
11. Формакидов Д.А. Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации : дис. ... д-ра юрид. наук. – Пермь, 2022. – 582 с
12. Юрьева Л.А. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: проблемы правового статуса и реализации отдельных полномочий // Актуальные проблемы российского права. 2019. № 10. С. 79 – 85.

Legal personality civil-the legal community of owners of common property in an apartment building

Yakovlev Yu.S.

Ural State Law University named after V.F. Yakovlev

The article examines the issue of legal personality of the civil law community of common property owners in a multi-apartment building. In particular, it discusses the problems that arise in law enforcement practice due to the lack of legal personality of this association of individuals, and the ways to solve them. Based on a critical analysis of proposals for the mandatory establishment of a legal entity for each multi-apartment building in the country, as well as the granting of certain elements of legal personality to the civil law community of common property owners in a multi-apartment building without the establishment of a legal entity, the article concludes that there is no objective need for such radical changes in the current model of legal regulation of the analyzed social relations.

Keywords: legal personality, civil law community, common property, ownership, apartment building.

References

1. Ananyev A. The Nature of Relations between a Management Company and Members of Floor-by-Floor Ownership // Civilistics. 2023. No. 3. Pp. 56 – 81.
2. Drozdov I.A. On the Issue of Transferring Apartment Buildings to Management // Law. 2007. No. 6. Pp. 19 – 29.
3. Egorov A.V. Floor-by-Floor Ownership in Russia: Roadmap for Reforms // Civilistics. 2023. No. 3. Pp. 11 – 37.
4. Emelyanov V.S. How to dispose of common property in an apartment building? // Property Relations in the Russian Federation. 2008. No. 10. Pp. 53 – 56.
5. Markova I.V., Ruzanova V.D. Association of Homeowners as an Owner and an Association of Owners // Laws of Russia: Experience, Analysis, Practice. 2017. No. 2. Pp. 28 – 32.
6. Mikhailov V.K. Status of the General Meeting of Owners of Premises in a Multi-Dwelling House in the Light of the Decisions of the Constitutional Court of the Russian Federation // Zhilishchnoe Pravo. 2009. No. 9. Pp. 39 – 48.
7. Pakhomova N.N. Civilistic Theory of Corporate Relations: Monograph. – Yekaterinburg: Taxes and Financial Law, 2005. – 336 p.
8. Stepanov V.V. Features of the Subject Composition of the Dispute on the Invalidity of the Decisions of General Meetings of Owners of Premises in a Multi-Storey Building // Arbitration and Civil Procedure. 2020. No. 7. Pp. 13 – 18.
9. Filatova U.B. The Common Property of Owners of Premises in a Multi-Storey Building. dis. … cand. jurid. sciences. Irkutsk, 2006. – 205 p.
10. Fokov A.P. Problems of common property law : Theoretical and practical aspects : dis. ... Dr. jurid. sciences'. – Ryazan, 2003. – 336 p.
11. Formakidov D.A. Contractual regulation of housing relations in the Russian Federation : dissertation by Dr. Yurid. sciences'. – Perm, 2022. – 582 s
12. Yurieva L.A. General Meeting of Owners of Premises in an Apartment Building: Problems of Legal Status and Implementation of Certain Powers // Actual Problems of Russian Law. 2019. No. 10. Pp. 79 – 85.

raznoe-kolichestvo-avariinykh-domov (дата обращения 20.04.2025).