

### Abstract

*The pre-emptive right of purchase, enshrined in the current corporate legislation, as a guarantee of ensuring property rights and managerial control over the company, loses its former positions, yielding to the schemes of bypassing the preemptive right of purchasing a stake in the authorized capital of LLCs worked out by corporate practice. Particular attention is paid to the contract of donation, barter, gift with the subsequent purchase and sale of a stake in the authorized capital of LLC; alienation of a share by entering into the authorized capital of another company; the exclusion of a LLC member from the company; manipulation with the share price; as schemes of circumvention of the preemptive right of purchase.*

**Key words:** LLC; pre-emptive right of purchase; an invalid transaction; abuse of law; circumvention of pre-emption right.

УДК 349.444

DOI: 10.22394/2074-7306-2017-1-3-87-92

### ТСЖ КАК АКТУАЛЬНАЯ ФОРМА ВОВЛЕЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

**Галаева  
Анастасия**

**Александровна**

аспирант кафедры предпринимательского права  
юридического факультета, Московский  
государственный университет им. М.В. Ломоносова  
(111191, Россия, г. Москва, Ленинские Горы, корп. 4).  
E-mail: galaeva.a@mail.ru

### Аннотация

*В статье автор анализирует деятельность товариществ собственников жилья, выделяет основные причины минимального количества ТСЖ в субъектах России, подчеркивает их особую значимость в вовлечении собственников помещений в управление многоквартирными домами, предлагает внести дополнения в жилищное законодательство Российской Федерации.*

**Ключевые слова:** многоквартирный дом; управление; жилищно-коммунальное хозяйство; товарищества собственников жилья; социальный капитал; жилищный фонд; собственность.

На современном этапе развития Российского государства и права происходят активные преобразования, принимается большое количество законодательных актов, возникают новые правовые институты.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – одна из наиболее важных и одновременно проблемных сфер деятельности. До настоящего времени так и не создано четкого механизма регулирования и финансирования в этой области, не разрешены существующие проблемы.

Управление жилищным фондом носит сложный, многогранный характер, требует колоссальных знаний, умений и опыта.

Деятельность добровольного объединения собственников помещений в многоквартирном доме исследовали В. Н. Литовкин, В. В. Полетаев. Общей характеристике основных форм управления жилищным фондом посвящены работы М. Ю. Тихомирова, М. Ю. Застелы, Д. С. Романова, Р. К. Санжицыренова, С. Б. Нанбы, Ф. В. Цомартовой.

Однако следует согласиться с мнением Ю. В. Абагаевой, что "институт товарищества собственников жилья представляет собой одно из мало изученных направлений в отечественной юридической науке" [1].

Управление многоквартирным домом – прежде всего обязанность собственников помещений, которые могут для обеспечения должного уровня качества управления домом привлекать профессиональные организации и специалистов. При этом роль самих собственников в управлении домом заключается в формировании состава общего имущества, определении целей управления домом, принятии решений о том, каким способом, за счет каких средств и чьими силами будут осуществляться функции по управлению и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг, формировании бюджета и распределении расходов на цели управления и содержания многоквартирного дома, формировании заказа на услуги и работы, заключении договора управления домом, контроля работы исполнителей и несении ответственности за состояние многоквартирного дома.

По утверждению Д. П. Гордеева [2, с. 74 – 75], способ управления домами ТСЖ выбирается собственниками помещений намного реже других способов, несмотря на несомненные преимущества, а именно:

- добровольно созданное собственниками помещений товарищество защищает интересы только собственников помещений;
- товарищество обеспечивает участие всех заинтересованных собственников в принятии совместных решений по управлению общим имуществом в МКД и отвечает перед ними за его надлежащее состояние;
- ни один другой способ не позволяет собственникам так эффективно контролировать использование взносов (платежей);
- товарищество защищает интересы собственников перед всеми исполнителями жилищных и коммунальных услуг и контролирует их качество. С этим можно согласиться, но тогда возникает закономерный вопрос: "Почему в России создано так мало ТСЖ?"

По нашему мнению, одной из причин этого является отсутствие у российского населения традиций и навыков управления частной собственностью. П. В. Крашенинников отмечает, что "чуждая" бывшему советскому человеку "психология собственника" не может развиваться в одночасье только благодаря одному факту оформления квартиры в собственность. Необходим долгий процесс осознания прав и обязанностей, вытекающих из факта обладания жильём [3], а для этого уполномоченному органу необходимо вести постоянную работу с населением.

Второй из причин малого количества ТСЖ является низкий уровень социального капитала жителей многоквартирного дома (МКД). Слабая сформированность социального капитала жильцов в МКД России обусловлена неоднородностью социально-экономического состава жильцов, низким уровнем соседского общения, доверия и взаимодействия, особенно в домах-новостройках. "Участие жителей - это не цель, а важный инструмент достижения солидарности, комфортного социального климата и лучших социальных контактов между жителями дома и микрорайона" - декларируется шведским законодательством [4].

Третьей причиной минимального количества ТСЖ является смешанная собственность на жилье в одном доме. Для России характерно наличие в одном МКД нескольких собственников [5]. Состав жителей среднего многоквартирного дома в нашей стране представлен собственниками, приватизировавшими свои квартиры, собственниками, купившими жильё, нанимателями муниципальных квартир, арендаторами жилья, кроме того, все эти категории обладают различными уровнями благосостояния, социального статуса. У всех категорий жильцов разные права, обя-

занности и возможности влиять на свою среду проживания. Существование подобного юридически-правового и социально-имущественного неравенства негативно сказывается на процессе самоорганизации и выработки согласованных решений жильцами в одном многоквартирном доме.

Кроме этого, отсутствие квалифицированных управленческих кадров в ТСЖ и низкий уровень жилищной грамотности населения также являются проблемами, препятствующими созданию и эффективной деятельности ТСЖ в современной России.

Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК Российской Федерации, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме обладает определенным объемом прав и обязанностей. Он вправе владеть пользоваться и распоряжаться по своему усмотрению принадлежащим ему помещением.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан содержать общее имущество многоквартирного дома и нести бремя расходов, пропорциональное его доле в этом имуществе [6].

Для этого ему нужно принимать участие в общих собраниях и принимать решение по ряду вопросов: выбор способа управления многоквартирным домом, определение состава необходимых работ и услуг для дома, утверждать стоимость этих работ. При этом решение, принятое общим собранием собственников, является обязательным для всех собственников, не зависимо от того, принимали ли они участие или по какой-то причине отсутствовали, либо при голосовании не согласились с мнением большинства [7; 8].

Как же вовлечь собственников помещений в управление своим же домом? По нашему мнению, для начала сформировать рабочую команду совета дома, отсюда уже выходит вовлечение соседей, а как следствие эффективное проведение общих собраний и управление домом в целом.

Для осуществления своих прав и обязанностей по управлению многоквартирным домом в тех домах, где не создано ТСЖ и при этом в доме более 4-х квартир собственники помещений обязаны на общем собрании избрать совет многоквартирного дома [9]. В связи с этим, считаем необходимым дополнить п. 1 ст. 161.1 [10]\* ЖК РФ и наделить жителей правом избирать совет многоквартирного дома с любой формой управления МКД.

Этот институт абсолютно новый. Необходимость его введения обусловлена стремлением государства вовлечь собственников помещений в процесс управления многоквартирным домом (в настоящее время большинство граждан всячески стараются избежать этого).

Несмотря на то, что законодатель закрепил в п. 11 ст. 161.1 ЖК РФ право жителей МКД на создание комиссий собственников помещений – коллегиальные совещательные органы управления многоквартирным домом, он не конкретизировал какие именно комиссии необходимо создавать и с какой целью. Кроме того, мы считаем, что законодатель прописав в Жилищном кодексе только некоторые из возможных комиссий – комиссию по оценке проектов договоров управления, ревизионную комиссию, значительно сузил возможность участия жильцов в управлении их домом [11].

---

\* Введена Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ.

На наш взгляд, необходимо внести дополнение в вышеуказанную статью ЖК РФ и уточнить список возможных комиссий [12]. Например:

- комиссия по подготовке предложений по перечню работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества для формирования заказа управляющей компании;
- комиссия по информированию собственников об управлении МКД и работе совета дома – деятельность может заключаться в подготовке по поручению совета объявлений, информационных листов;
- административная комиссия, которая будет заниматься организационными вопросами при подготовке и проведении собраний собственников помещений;

Для многих многоквартирных домов, как утверждают М. Ю. Застела, также актуальными были бы комиссии по взаимодействию с арендаторами нежилых помещений, задача которых – помочь в разрешении соседских конфликтов, связанных с соблюдением правил проживания и пользованием общим имуществом в доме [13]. С этим нельзя не согласиться. Все вышеуказанные нововведения приведут обсуждаемую статью ЖК РФ к единому восприятию и применению. На практике же не редко в многоквартирных домах одного микрорайона использую разрозненные подходы к управлению домом.

Одновременно следует иметь в виду, что, несмотря на одну сферу деятельности – управление жилыми многоквартирными домами, ТСЖ и управляющие организации имеют кардинальные отличия. В первую очередь по цели деятельности и профессиональности ее осуществления. Управляющие организации – профессиональные участники оборота, преследующие извлечение прибыли, а товарищества – это добровольные объединения собственников для эффективного управления общим имуществом [14].

Для того, чтобы иметь возможность создавать комиссии собственников помещений в многоквартирном доме, совету дома надо понимать, кто из собственников помещений может участвовать в таких комиссиях, – то есть, кто имеет нужные знания, квалификацию, опыт и время, возможности и желание поучаствовать. Той же позиции придерживаются и Д. С. Романова, Р. К. Санжицыренова [13, с. 32]. А для того, чтобы собрать такие сведения, нужно, прежде всего, иметь достаточное представление о собственниках помещений, иными словами, понимать, кто в доме живет. Для сбора такой информации можно провести опрос среди собственников помещений в доме. Однако совету дома необходимо иметь в виду, что в соответствии с федеральным законодательством Российской Федерации [15] собственники помещений не обязаны представлять совету дома сведения о себе, но могут сделать это добровольно. Поэтому важно разъяснять, для чего нужны эти сведения, что они не будут использоваться в ущерб интересам собственника, передаваться посторонним лицам, персональные данные (и заполненные анкеты) будут храниться таким образом, чтобы исключить доступ к ним посторонних.

Для продуктивной работы совета дома важно не только создать себе в помощь комиссии собственников помещений, но и поддерживать их работоспособность и обеспечить активное участие как можно большего числа собственников в таких комиссиях. Если совет не будет общаться с избранными комиссиями, обсуждать их предложения, не будет показывать (в том числе и на общем собрании) насколько их работа полезна для всех собственников и совета, члены комиссий наверняка потеряют интерес к работе в комиссиях. Чем больше собственников будет вовлечено в активную работу комиссий, тем легче будет работать совету и самим комиссиям, проще будет найти преемников для членов совета дома при его переизбрании.

Предлагаемые в данной статье изменения и нововведения в жилищное законодательство Российской Федерации будут способствовать увеличению общего количества ТСЖ в субъектах России, коллегиальных совещательных органов управления многоквартирным домом, что позволит вовлечь как можно больше собственников помещений в управление их многоквартирными домами.

#### Литература

1. *Абагаева Ю. В.* Товарищество собственников жилья в системе местного самоуправления: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010.
2. *Гордеев Д. П.* Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме // Имущественные отношения в РФ. № 11 (182), 2016.
3. *Крашенинников П. В.* Жилищное право. 8-е изд. перераб. и доп. М.: Статус, 2012. 251с. // СПС «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www/consultant.ru](http://www.consultant.ru) (дата обращения 04.07.2017).
4. *Шомина Е. С.* Жители дома / Е. С. Шомина. М.: РИЦ «Муниципальная власть», 1999. 266 с.
5. *Валиев Ш. З., Гавриленко И. Г., Суренян М. А.* Зарубежный опыт деятельности объединений собственников жилья // Вестник УГУЭС: Серия экономика. №1 (11), 2015.
6. Жилищный кодекс РФ. Ст. 30.
7. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (ПП РФ от 13.08.2006 № 491), Раздел 3.
8. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 25.12.2015) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".
9. Жилищный кодекс РФ. Ст. 161.1.
10. Федеральный закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ.
11. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017), ст. 120, ст. 150.
12. Жилищный кодекс РФ. Ч. 11, 12. Ст. 161.1.
13. *Застела М. Ю., Романов Д. С., Санжицыренова Р. К.* Управление многоквартирным домом: совет многоквартирного дома: Учебное пособие. Казань: ООО «Новое знание», 2015. 92 с.
14. *Шахова Е. С.* Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления многоквартирным домом? // Журнал российского права. 2016. № 5.
15. Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

---

**Galaeva Anastasia Aleksandrovna**, graduate student of department of the enterprise right law department, Lomonosov Moscow State University (building 4, Lenin Mountains, Moscow, 111191, Russian Federation).

E-mail: [galaeva.a@mail.ru](mailto:galaeva.a@mail.ru)

#### THE HOMEOWNERS AS A RELEVANT FORM OF ENGAGEMENT OWNERS OF PREMISES IN THE MANAGEMENT OF THE APARTMENT BUILDING

##### Abstract

*In the article the author analyzes the activity of homeowners' associations, highlight the main reasons of a minimum number of homeowners in the regions of Russia, underlines their special importance in the involvement of owners of premises in the management of apartment houses, offers to amend the housing legislation of the Russian Federation.*

**Keywords:** *apartment building management; housing and communal services; associations of proprietors of habitation; social capital; housing; property.*

УДК 346.1

DOI: 10.22394/2074-7306-2017-1-3-92-96

**ВОЗРАСТНОЙ ЦЕНЗ СОВРЕМЕННОГО РОССИЙСКОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ  
(правовой аспект)**

**Тихонов  
Владимир  
Владимирович** аспирант, преподаватель кафедры гражданского  
и предпринимательского права,  
Южно-Российский институт управления – филиал  
Российской академии народного хозяйства  
и государственной службы при Президенте РФ  
(344002, Россия, г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, 70/54)  
E-mail: tiho13@rambler.ru

**Аннотация**

*В статье анализируется возраст, с которого разрешено заниматься предпринимательской деятельностью в Российской Федерации. Автор скептически относится к существующему правопорядку, допускающему возможность зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя, достигнув 14-летнего возраста. В работе затрагивается соотношение таких категорий как «социальное предпринимательство» и «социальная ответственность бизнеса» с возрастным цензом индивидуального предпринимателя.*

**Ключевые слова:** *предпринимательская деятельность; возраст индивидуального предпринимателя; социальное предпринимательство и социальная ответственность бизнеса.*

В соответствии со ст. 2 Гражданского кодекса РФ предпринимательская деятельность это самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке [1]. Выделим конститутивные элементы приведенной законодательной дефиниции.

Итак, в качестве предпринимательской может квалифицироваться деятельность, которая отвечает следующим требованиям:

- 1) самостоятельная;
- 2) рисковая;
- 3) систематическая;
- 4) прибыльная (или же направленная на получение прибыли);
- 5) субъект, ее осуществляющий, должен быть зарегистрирован в этом качестве в установленном законом порядке.

Мы выделили пять существенных признаков предпринимательской деятельности. Однако стоит заметить, что законодатель не предъявляет никаких требований к субъективным качествам лица, осуществляющего данную деятельность, кроме одного – возраста, с наступлением которого можно заниматься предпринимательством, но и этот признак будет справедливым лишь в отношении получения гражданском статуса индивидуального предпринимателя. Остановимся на этом подробнее.