

## Общие и специальные аспекты возникновения и прекращения членства в товариществах собственников недвижимости

**Аннотация.** На сегодняшний день порядок возникновения и прекращения членства в товариществах собственников недвижимости в законодательстве не определен и в научной доктрине подробно еще не проработан, в отличие от его основных видов — садоводческого и огороднического некоммерческого товарищества и товарищества собственников жилья, что и обусловило целесообразность подготовки настоящей статьи. Исследование оснований возникновения членства в садоводческом и огородническом некоммерческом товариществе, а также в товариществе собственников жилья позволило автору прийти к выводу о том, что «автоматического» вступления в члены товарищества собственников недвижимости также не происходит. Необходимо лично обратиться в конкретное товарищество собственников недвижимости с заявлением на вступление в его члены. Введение каких-либо дополнительных условий, препятствующих возникновению членства в товариществе собственников недвижимости и его видах, фактически недопустимо. Несмотря на то что вопросы прекращения членства в различных видах товариществ собственников недвижимости урегулированы по-разному, в процессе исследования было выяснено, что товарищество собственников недвижимости является собирательной категорией по отношению к его видам. В результате был сделан вывод о том, что существуют общие и специальные основания прекращения членства в товариществе собственников недвижимости. Общие основания применимы как для самого товарищества собственников недвижимости, так и для любого из его видов. К общим основаниям можно отнести заявление о выходе из числа членов товарищества собственников недвижимости и прекращения права собственности на имущество, собственником которого является член товарищества собственников недвижимости. Специальные основания прекращения членства применимы исключительно к конкретному виду товариществ собственников недвижимости либо к самому товариществу собственников недвижимости и иным его видам, не относящимся к основным, в случаях их прямого указания в основном документе товарищества — уставе.

**Ключевые слова:** товарищество собственников недвижимости; садоводческое некоммерческое товарищество; огородническое некоммерческое товарищество; товарищество собственников жилья; некоммерческие организации; корпорации; отношения членства; возникновение членства; прекращение членства; правовое регулирование; юридическая доктрина; практика применения законодательства; судебная практика; пробелы в законодательстве.

**Для цитирования:** Саяпина Т. С. Общие и специальные аспекты возникновения и прекращения членства в товариществах собственников недвижимости // Актуальные проблемы российского права. — 2020. — Т. 15. — № 10. — С. 82—94. — DOI: 10.17803/1994-1471.2020.119.10.082-094.

© Саяпина Т. С., 2020

\* Саяпина Татьяна Сергеевна, старший преподаватель кафедры «Гражданско-правовые дисциплины» Московского экономического института (НОЧУ ВО «МЭИ»), адвокат Адвокатской палаты Московской области (АПМО)

ул. Артюхиной, д. 6, корп. 1, г. Москва, Россия, 107140

tatiana-communicate@yandex.ru

## General and Special Aspects of Emergence and Termination of Membership in Real Estate Owners' Partnerships

**Tatyana S. Sayapina**, Senior Lecturer, Department of Civil and Legal Disciplines, Moscow Economic Institute (NSEPI "MEI"); Advocate, Moscow Region Chamber of Advocates  
ul. Artyukhinoy, d. 6, korp. 1, Moscow, Russia, 107140  
tatiana-communicate@yandex.ru

**Abstract.** Today, the procedure for emergence and termination of membership in partnerships of real estate owners is not defined in the law and has not yet been elaborated in detail in the scientific doctrine unlike its main types: a horticultural and gardening non-profit partnership and condominium partnership, which has led to the expediency of the paper. The study of the grounds for the emergence of membership in a horticultural and gardening non-profit partnership, as well as in a partnership of housing owners, allowed the author to come to the conclusion that "automatic" membership of the partnership of real estate owners does not emerge. It is necessary to personally apply to a specific partnership of property owners with an application to join it as a member. The introduction of any additional conditions preventing the emergence of membership in the partnership of real estate owners and its types is in fact unacceptable. Despite the fact that the issues of termination of membership in different types of partnerships of real estate owners have been resolved differently, the study found that the partnership of real estate owners is a collective category in relation to its types. As a result, it is concluded that there are general and special grounds for the termination of membership in the partnership of real estate owners. The general grounds apply both to the partnership of real estate owners and to any of its types. General grounds include the application of withdrawal from the membership of the partnership of real estate owners and termination of ownership of property owned by the member of the partnership of real estate owners. Special grounds for the termination of membership apply only to a specific type of the partnership of real estate owners or to the partnership of real estate owners itself and other types of such a partnership that do not refer to its main type if there is a direct reference to it in the main document of the partnership, i.e. the articles of partnership.

**Keywords:** partnership of real estate owners; horticultural non-profit partnership; gardening non-profit partnership; partnership of housing owners; non-profit organizations; corporations; membership relations; emergence of membership; termination of membership; legal regulation; legal doctrine; practice of application of legislation; judicial practice; gaps in legislation.

**Cite as:** Sayapina TS. Obshchie i spetsialnye aspekty vozniknoveniya i prekrashcheniya chlenstva v tovarishchestvakh sobstvennikov nedvizhimosti [General and Special Aspects of Emergence and Termination of Membership in Real Estate Owners' Partnerships]. *Aktualnye problemy rossiyskogo prava*. 2020;15(10):82-94. DOI: 10.17803/1994-1471.2020.119.10.082-094. (In Russ., abstract in Eng.).

Как справедливо отмечают О. А. Безгина, В. К. Бочкарев, М. И. Туган-Барановский, А. В. Чаянов и ряд других ученых, важнейшая составляющая любого товарищества — это его члены<sup>1</sup>.

На сегодняшний день порядок возникновения и прекращения членства в товариществах собственников недвижимости в гражданском законодательстве (ст. 123.12—123.14 ГК РФ<sup>2</sup>) не определен, в отличие от его основных видов —

---

<sup>1</sup> См.: *Безгина О. А.* Кооперативное движение в России: теория и практика : учебное пособие. Тольятти : Изд. ТГУ, 2012. С. 46 ; *Бочкарев В. К.* Кооперативы: новое рождение? // *Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование*. 2010. № 3. С. 39 ; *Туган-Барановский М. И.* Социальные основы кооперации / вступ. сл. и коммент. Г. Н. Сорвиной. Изд. 5-е. М., 2010. С. 181 ; *Чаянов А. В.* Краткий курс кооперации. Изд. 4-е. М., 1925. С. 3.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

садоводческого и огороднического некоммерческого товарищества и товарищества собственников жилья. По мнению автора, данная позиция законодателя связана с возможностью предоставления самим товариществам собственников недвижимости права установления порядка возникновения и прекращения членства в них.

Исследуя юридическую доктрину об отношениях членства в товариществах собственников недвижимости, представляется важным согласиться с мнением И. М. Лопиной о том, что возникновение членства возможно лишь при наличии добровольного волеизъявления физического либо юридического лица<sup>3</sup>.

На определенном этапе своего развития законодательство о товариществах собственников жилья допускало возможность «автоматического» вступления в члены товарищества собственников жилья, без добровольного волеизъявления самих граждан. Так, согласно п. 4 ст. 32 Федерального закона от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», с момента организации товарищества собственников жилья все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами товарищества собственников жилья<sup>4</sup>. В настоящий момент указанный Федеральный закон утратил силу в связи с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации<sup>5</sup>.

Как справедливо отмечают А. Н. Королев и О. В. Плешакова, введение «автоматической» обязанности вступления в члены товарищества было связано с негативным влиянием социально-экономической сферы страны на ее комму-

нальную инфраструктуру<sup>6</sup>. Гарантированное статьей 30 Конституции Российской Федерации<sup>7</sup> право каждого на объединение фактически становилось обязанностью домовладельцев при вступлении в члены товарищества собственников жилья.

В итоге 3 апреля 1998 г. Конституционный Суд РФ вынес постановление № 10-П<sup>8</sup>, в соответствии с которым положения п. 4 ст. 32 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» были признаны не соответствующими Конституции (в части отсутствия добровольного волеизъявления домовладельцев на вступление в члены товарищества собственников жилья).

Анализируя постановление Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 № 10-П, можно отметить, что оно сыграло решающую роль в обеспечении реализации гарантированного статьей 30 Конституции РФ принципа добровольности вступления в члены какого-либо объединения. Была устранена существовавшая коллизия между общими положениями Конституции РФ о праве на объединение и специальными положениями Федерального закона «О товариществах собственников жилья» о порядке вступления в члены товарищества собственников жилья.

Кроме того, исследуя иные основные виды товариществ собственников недвижимости, а именно — садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, важно отметить, что в настоящее время законодатель прямо установил принцип добровольности и при вступлении в члены указанных некоммерческих организаций<sup>9</sup>.

<sup>3</sup> См.: Лопина И. М. Членство как основа деятельности сельскохозяйственных кооперативов // Труды Оренбургского института (филиала) Московской государственной юридической академии. 2007. № 8. С. 448.

<sup>4</sup> Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963.

<sup>5</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.

<sup>6</sup> См.: Королев А. Н., Плешакова О. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О товариществах собственников жилья». М.: Юстицинформ, 2005. С. 3—7.

<sup>7</sup> Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // СЗ РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

<sup>8</sup> Вестник Конституционного Суда РФ. 1998. № 4.

<sup>9</sup> См.: Федеральный закон 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». Ст. 12 // СЗ РФ. 2017. № 31 (ч. I). Ст. 4766.

Таким образом, в законодательстве прослеживается единообразный подход к формированию добровольного порядка вступления в члены основных видов товарищества собственников недвижимости — товарищества собственников жилья, садоводческого некоммерческого товарищества и огороднического некоммерческого товарищества.

Нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность иных видов товариществ собственников недвижимости, на данный момент, к сожалению, еще не приняты. Это фактически свидетельствует о частичной разработанности специального законодательства, регламентирующего деятельность различных видов товарищества собственников недвижимости.

А поскольку в силу общих положений гражданского законодательства они могут быть созданы в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости, к видам товарищества собственников недвижимости можно отнести не только товарищества собственников жилья, садоводческие некоммерческие товарищества, огороднические некоммерческие товарищества, но и товарищества собственников гаражей и машино-мест, товарищества собственников зданий, товарищества собственников сооружений, товарищества собственников объектов незавершенного строительства, товарищества собственников гражданских воздушных судов, товарищества собственников морских судов, товарищества собственников судов внутреннего плавания, а также различные товарищества собственников иных оборотоспособных объектов недвижимости.

При этом важно отметить, что на сегодняшний день всё большую популярность в России приобретают и товарищества собственников гаражей. Несмотря на то что, к сожалению, проект федерального закона № 1043216-6 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях»<sup>10</sup>, внесенный 12 апреля 2016 г. депутатом Государственной Думы РФ и ученым

П. В. Крашенинниковым, 25 июля 2018 г. был отклонен в первом чтении (в связи с дублированием им общих положений действующего кооперативного законодательства Российской Федерации), указанные виды товариществ собственников недвижимости на данный момент существуют и регистрируются в Федеральной налоговой службе России. К примеру, товарищество собственников недвижимости «Гаражный комплекс» зарегистрировано 12 апреля 2016 г. в Новосибирской области; товарищество собственников недвижимости (гаражное товарищество) «Искра» зарегистрировано 15 мая 2015 г. в Новосибирской области; товарищество собственников недвижимости «Гаражное общество “Волна”» зарегистрировано 21 августа 2018 г. в Калининградской области; товарищество собственников недвижимости «Гаражное общество № 16» зарегистрировано 3 июля 2018 г. в Красноярском крае; товарищество собственников недвижимости «Гаражный комплекс Пушкин 109» зарегистрировано 8 апреля 2016 г. в Республике Башкортостан; товарищество собственников недвижимости (гаражных боксов) «Каскад» зарегистрировано 11 августа 2015 г. в Республике Башкортостан; товарищество собственников недвижимости «Гаражное товарищество “Донбасская-1”» зарегистрировано 7 ноября 2016 г. в Брянской области; товарищество собственников недвижимости «Гаражное товарищество Октябрьское» зарегистрировано 24 ноября 2016 г. в Рязанской области) и т.д.<sup>11</sup>

30 августа 2019 г. П. В. Крашенинников направил в Государственную Думу РФ еще один проект федерального закона № 785806-7 «О праве собственности на гаражи и гаражных объединениях»<sup>12</sup>, который был переработан с учетом результатов рассмотрения предыдущего законопроекта. По состоянию на 21 октября 2019 г. законопроект рассматривается в первом чтении.

Виды товарищества собственников недвижимости представляется невозможным перечислить исчерпывающим образом ввиду отсут-

<sup>10</sup> URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1043216-6> (дата обращения: 16.01.2020).

<sup>11</sup> Федеральная налоговая служба. Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП // URL: <https://egrul.nalog.ru/index.html> (дата обращения: 16.01.2020).

<sup>12</sup> URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/785806-7> (дата обращения: 16.01.2020).

ствия исчерпывающего перечня самих объектов недвижимости в действующем гражданском законодательстве.

Как справедливо отмечает Н. В. Казанцева, товарищество собственников недвижимости в России фактически считается аналогом кондоминиумов в Болгарии, Великобритании, Германии, Италии, США, Таиланде, Франции и ряде других зарубежных стран. При этом, в отличие от России, членство собственников жилья в кондоминиумах рассматриваемых зарубежных стран является обязательным, в России — добровольным<sup>13</sup>.

Е. А. Добрососедова справедливо обращает внимание на то, что недостаточность нормативно-правового регулирования организации и деятельности товариществ собственников недвижимости приводит к размытости представлений о данных юридических лицах<sup>14</sup>. Кроме того, Е. Г. Тарханова верно подчеркивает, что товарищество собственников недвижимости, будучи новым юридическим лицом, образованным вследствие реформы гражданского законодательства о юридических лицах 2014 г., на практике должно доказать свою эффективность, тогда его введение будет целесообразным<sup>15</sup>.

По мнению автора, введение единого юридического лица, фактически соединяющего собственников любых оборотоспособных объектов недвижимости, привело к упорядочению гражданского оборота. Однако для того, чтобы новое юридическое лицо показало свою эффективность, в том числе в вопросах организации, членства и управления в нем, законодателю действительно необходимо совершенствовать

законодательство о товариществах собственников недвижимости с учетом особенностей решения вопросов, связанных с товариществами собственников недвижимости в судебной практике и научной доктрине.

Относительно современной научной доктрины отдельное внимание важно обратить на позицию Г. А. Трофимовой, которая справедливо считает, что современные товарищества собственников недвижимости находятся в неизолированном состоянии от общества и государства, поэтому на них распространяется тенденция цифровизации. И в этой связи некоторые товарищества собственников недвижимости стремятся разработать новые цифровые платформы, позволяющие решать вопросы в том числе с принятием в состав товарищества новых членов и выхода из него<sup>16</sup>.

Думается, что введение цифровых платформ в товариществах собственников недвижимости вполне обоснованно. Однако в товариществах собственников недвижимости целесообразно разработать и дополнительные локальные акты, в частности порядок применения таких платформ, во избежание неправомерного раскрытия персональных данных членов товарищества.

Далее, анализируя действующее гражданское законодательство о товариществах собственников недвижимости (ст. 123.12—123.14 ГК РФ), можно прийти к выводу о том, что товарищество собственников недвижимости является фактически «собирающей категорией» по отношению ко всем объектам недвижимости, оборот которых допускается по правилам гражданского законодательства.

<sup>13</sup> См.: Казанцева Н. В. Кондоминиум как зарубежный опыт общей собственности в сравнении с товариществами собственников недвижимости в России // Современные проблемы теории и практики права глазами молодых исследователей : материалы XIII Всероссийской молодежной научно-практической конференции / под ред. И. А. Шаралдаевой. М. : НИИЦ «Институт стратегических исследований», 2019. С. 22.

<sup>14</sup> См.: Добрососедова Е. А. Правовое регулирование деятельности товариществ собственников недвижимости // Образование. Наука. Карьера : материалы Международной научно-методической конференции / отв. ред. А. А. Горохов. Курск : Университетская книга, 2018. С. 214.

<sup>15</sup> См.: Тарханова Е. Г. Особенности оценки эффективности деятельности отдельных видов некоммерческих организаций // Бизнес. Образование. Право. 2018. № 2 (43). С. 181—182.

<sup>16</sup> См.: Трофимова Г. А. Об экологичности цифровых платформ товариществ собственников недвижимости // Евразийский союз ученых. 2019. № 6-2 (63). С. 68.

Исследуя основания возникновения членства в основных видах товарищества собственников недвижимости — садоводческом и огородническом некоммерческом товариществе, а также товариществе собственников жилья, можно применить метод индукции и сделать вывод о том, что «автоматического» вступления в члены товарищества собственников недвижимости также не происходит. Необходимо лично обратиться в конкретное товарищество собственников недвижимости с заявлением о вступлении в его члены.

Однако на практике бывают случаи и незаконного отказа в приеме в члены товарищества. Так, например, 22 ноября 2017 г. Октябрьский районный суд г. Томска при рассмотрении гражданского дела № 2-2718/2017 признал незаконным отказ садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Мичуринец» в принятии И. В. Демидовой в члены данного товарищества. В суде было установлено, что садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости «Мичуринец» отказало И. В. Демидовой, поскольку прием в члены товарищества осуществляется лишь на основании общего собрания членом товарищества. Однако указанное собрание фактически не проводилось, и И. В. Демидовой незаконно было отказано в приеме в члены товарищества<sup>17</sup>.

Анализируя данный пример, можно сделать вывод, что садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости «Мичуринец» незаконно отказало И. В. Демидовой, поскольку, несмотря на то что И. В. Демидова обращалась с заявлением в товарищество, общего собрания по ее вопросу не проводилось, хотя в силу ст. 17 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»<sup>18</sup> принятие новых членом в товарищество относится именно к компетенции общего собрания. По-

этому заявление И. В. Демидовой обязательно должно было быть рассмотрено на общем собрании членом садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Мичуринец».

Далее важно обратить внимание, что на сегодняшний день в различных основных видах товарищества собственников недвижимости в России по-разному урегулированы вопросы о членстве в конкретном товариществе. Так, членами садоводческого и огороднического некоммерческого товарищества могут быть исключительно физические лица, однако членами товарищества собственников жилья могут быть как физические, так и юридические лица.

Из этого можно сделать вывод, что членами товарищества собственников недвижимости могут быть как физические, так и юридические лица (за исключением случаев, прямо установленных законом). То есть в рассматриваемой ситуации исключение будут составлять лишь садоводческие некоммерческие товарищества и огороднические некоммерческие товарищества. А в связи с тем, что по российскому законодательству участниками гражданских правоотношений могут быть и публично-правовые образования (к которым относятся Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления) в лице полномочных органов, обладающие соответствующими объектами недвижимости на праве собственности, то, по мнению автора, они также могут стать членами товарищества собственников недвижимости.

Итак, основанием для возникновения членства в товариществах собственников недвижимости является подача заявления. Установление каких-либо взносов при вступлении в товарищество собственников недвижимости или его виды в настоящий момент в России законом не предусмотрено.

Ранее действовавший Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объ-

<sup>17</sup> Решение Октябрьского районного суда г. Томска по гражданскому делу № 2-2718/2017 от 22.11.2017 // URL: <http://sud-praktika.ru/precedent/464869.html> (дата обращения: 16.01.2020).

<sup>18</sup> СЗ РФ. 2017. № 31 (ч. I). Ст. 4766.

единениях граждан»<sup>19</sup> предусматривал необходимость внесения вступительных взносов в каждое конкретное объединение садоводов, огородников и дачников. Однако на практике это создавало дополнительные финансовые ограничения для граждан и реально себя не оправдывало (целью оплаты было возмещение расходов, затраченных объединением на оформление документации по гражданину, размер которых варьировался в зависимости от конкретного объединения). Поэтому данный вид взносов и был упразднен в Федеральном законе 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».

Но это не относится к товариществу собственников жилья, в котором по действующему законодательству вступительные и иные взносы членов товарищества составляют его основные средства. На неоправданность взимания вступительных взносов неоднократно указывали суды: например, Федеральный арбитражный суд Уральского округа в постановлении от 19.01.2010 по делу № А07-633/2009<sup>20</sup> обращает внимание на то, что единственным условием возникновения членства является подача заявления о вступлении в члены. Установление каких-либо иных дополнительных требований, к числу которых можно отнести необходимость внесения вступительных взносов, является недопустимым. А поскольку закон предусматривает возможность внесения различных видов взносов в товарищество собственников жилья, то в этом же постановлении Федерального арбитражного суда Уральского округа прямо подчеркивается, что вступительные и членские взносы направляются на осуществление товариществом собственников жилья уставной деятельности. Следовательно, суд фактически признает правомерность их взимания, поскольку возможность их взимания предусмотрена законом.

Кроме того, анализируя рассматриваемое постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа, можно сделать вывод о том, что на практике прямо подчеркивается отсутствие зависимости между условием возникновения членства (подачей заявления) и необходимостью уплаты вступительных взносов. Это также позволяет утверждать, что членство в товариществе возникает именно с момента подачи заявления, а не с момента уплаты вступительных взносов.

Анализируя другой пример из судебной практики — постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 04.08.2010 по делу № А53-25409/2009<sup>21</sup>, можно отметить, что в данном случае речь идет также о подаче заявления как важнейшем условии возникновения членства в товариществе собственников жилья. Кроме того, в рассматриваемом примере суд справедливо подчеркивает, что заявление о приеме в члены товарищества собственников жилья должно быть подписано надлежащим лицом либо иным лицом, которому выдана доверенность. В противном случае членство в товариществе не возникает.

Таким образом, приведенные судебные постановления позволяют утверждать, что установление товариществом собственников жилья дополнительных препятствий для возникновения членства в товариществе (например, установление вступительных взносов), кроме подачи заявления о приеме в его члены, является недопустимым, поскольку на законе это не основано.

А поскольку товарищество собственников жилья является одним из основных видов товарищества собственников недвижимости, можно также применить положительный опыт к новому юридическому лицу. Следовательно, можно сделать вывод о том, что условием возникновения членства в товариществе собственников недвижимости является добровольная подача заявления, подписанного надлежащим лицом либо иным лицом, имеющим право подписи

<sup>19</sup> СЗ РФ. 1998. № 16. Ст. 1801.

<sup>20</sup> Документ официально опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>21</sup> Документ официально опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

такого заявления, полномочия которого подтверждены надлежащим образом.

Интересен и тот факт, что в случае реорганизации садоводческого некоммерческого товарищества, огороднического некоммерческого товарищества или товарищества собственников жилья в товарищество собственников недвижимости необходимо подать заявление о вступлении в члены нового товарищества собственников недвижимости, в противном случае отношения членства в товариществе собственников недвижимости так и не возникнут.

Например, А. Ю. обратилась в Стрежевской городской суд Томской области с просьбой об обязанности товарищества собственников недвижимости «Таежник» оформить ее членство надлежащим образом и признать право владения и пользования земельным участком. Суд первой инстанции 18 декабря 2017 г. исковое заявление А. Ю. удовлетворил. Однако суд апелляционной инстанции — Судебная коллегия по гражданским делам Томского областного суда 6 апреля 2018 г. частично отменила данное решение ввиду того, что в материалах дела не было представлено сведений о том, что А. Ю. подавала заявление о приеме в члены товарищества собственников недвижимости «Таежник». Она являлась членом реорганизованного товарищества — садоводческого некоммерческого товарищества «Таежник», а членом вновь возникшего товарищества собственников недвижимости «Таежник» она так и не стала. В этой связи у суда первой инстанции оснований для удовлетворения требований А. Ю. о признании ее членом товарищества собственников недвижимости «Таежник» не имелось. Относительно земельного участка в суде А. Ю. доказала добросовестное и непрерывное владение и пользование им. Другие лица на участок не претендовали. В этой связи в рассматриваемой части решение суда первой инстанции было оставлено без изменения<sup>22</sup>.

Данное решение еще раз подтверждает тот факт, что основным документом для возникновения членства в товариществе — это заявление, которое должно быть составлено даже при реорганизации юридического лица. Рассматриваемое решение суда апелляционной инстанции прямо подтверждает тот факт, что «автоматического» вступления в члены товарищества даже при реорганизации юридического лица, влекущей переход прав и обязанностей от реорганизованного юридического лица к вновь возникшему юридическому лицу, не происходит.

Далее важно поддержать мнение А. С. Кочнева, который отмечает, что совокупность прав и обязанностей образует содержание конкретных правоотношений<sup>23</sup>. С момента принятия физических и юридических лиц в ряды членов товарищества собственников недвижимости на них начинают распространяться права и обязанности, установленные законом и уставом соответствующего товарищества.

Права и обязанности в любом товариществе должны быть равны для всех членов товарищества. В противном случае необходимо обращаться в суд за защитой своих нарушенных прав и законных интересов. В целом права членов товарищества собственников недвижимости и его видов можно свести к следующему: 1) ознакомление с уставом товарищества и иной организационно-распорядительной и бухгалтерской документацией, позволяющей выяснить целевое расходование средств товарищества; 2) ознакомление с протоколами общих собраний членов товарищества, получение выписок из них; 3) участие в управлении делами товарищества и т.п. Обязанности: 1) уплачивать взносы и иные необходимые платежи в товарищество; 2) исполнять решения органов управления товариществом; 3) информировать товарищество об изменениях размера своей доли в праве общей собственности на общее имущество товарищества и т.п.

<sup>22</sup> Апелляционное определение Томского областного суда от 06.04.2018 по делу № 33-827/2018 // Документ официально опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>23</sup> См.: Кочнев А. С. Отграничение корпоративных прав от вещных и обязательственных прав, регулируемых гражданским законодательством // Контентус. 2017. № 2 (55). С. 55.

Кроме того, О. А. Городов, А. К. Губаева, М. Н. Долгополый, К. К. Лебедев, В. Ф. Попондопуло и С. В. Стрембелев справедливо обращают внимание на то, что права члена товарищества могут быть разделены на личные (неимущественные) (например, право на голос, право на участие в общем собрании) и имущественные (например, право требования перечисления денежных средств от сданного в аренду общего имущества)<sup>24</sup>.

А поскольку товарищество собственников недвижимости, как и любой из его видов, является корпорацией, то видится важным поддержать позицию Н. Г. Фроловского. Данный ученый, анализируя организацию отношений членства в корпорации, наиболее комплексно раскрывает особенности системы участия членов корпорации в ее деятельности. По его мнению, в корпорации возможно имущественное участие (посредством уплаты членских и иных видов взносов и обязательных платежей), неимущественное (личное) участие (путем голосования, присутствия на общих собраниях, выполнения трудовой деятельности в товариществе и т.п.) и смешанное участие (имущественное и неимущественное)<sup>25</sup>. Применительно к товариществу собственников недвижимости можно отметить, что в нем существует смешанная система участия членов товарищества в его деятельности, поскольку участие членов товарищества в его деятельности прямо не разграничено исключительно на имущественную либо личную (неимущественную) составляющую.

На практике вопросы реализации прав и обязанностей товарищества собственников недвижимости и его членов являются одними из наиболее острых, поскольку собственники различных объектов недвижимости оплачивают взносы и считают, что товарищество должно в полной мере исполнять свои обязанности; а то-

варищество зачастую обращается в суд в связи с частичной либо полной неоплатой членами товарищества членских и целевых взносов.

К примеру, О. М. Пивоварова подала исковое заявление в Ленинский районный суд г. Севастополя о компенсации морального вреда, причиненного садоводческим некоммерческим товариществом собственников недвижимости «Южный» в связи с тем, что решением Ленинского районного суда г. Севастополя от 25.05.2018 на садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости «Южный» возложена обязанность предоставить О. М. Пивоваровой возможность врезки в водопроводную ветку товарищества, построенную в том числе за счет целевых взносов О. М. Пивоваровой, однако товарищество всячески уклонялось от исполнения решения суда, в связи с чем у О. М. Пивоваровой образовалась очаговая полиповидная гиперплазия эндометрия. Ленинский районный суд г. Севастополя 4 июля 2019 г. отказал О. М. Пивоваровой в компенсации морального вреда, поскольку отсутствовала причинно-следственная связь между заболеванием О. М. Пивоваровой и действиями садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Южный» по исполнению судебного акта<sup>26</sup>.

Проанализировав судебное решение, можно сделать вывод о том, что товарищество собственников недвижимости не должно препятствовать его членам в осуществлении их прав. Любое безосновательное действие (бездействие) товарищества может быть обжаловано в суде. При этом каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается. В данном случае прямых доказательств, подтверждающих, что заболевание истца наступило в связи с незаконными действиями ответчика, представлено не было. В этой связи суд отказал в удовлетворении искового заявления.

<sup>24</sup> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. О. А. Городова. М. : Проспект, 2015. С. 21.

<sup>25</sup> См.: Фроловский Н. Г. Управление предпринимательскими корпорациями в Российской Федерации (правовой аспект) : дис. ... канд. юрид. наук . Белгород, 2004. С. 41.

<sup>26</sup> Решение Ленинского районного суда г. Севастополя по гражданскому делу № 2-1616/2019 от 04.07.2019 // URL: [https://leninskiy--sev.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_or=doc&number=5390087&delo\\_id=1540005&new=&text\\_number=1](https://leninskiy--sev.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_or=doc&number=5390087&delo_id=1540005&new=&text_number=1) (дата обращения: 16.01.2020).

Далее следует обратить внимание, что важнейшим доказательством, подтверждающим членство в товариществе собственников недвижимости, является членская книжка. Она выдается с момента принятия физического или юридического лица в члены товарищества и подтверждает факт не только вступления в члены товарищества, но и уплаты необходимых взносов в товарищество. Каждое товарищество собственников недвижимости разрабатывает собственную форму книжки. Причем она не обязательно должна называться членской книжкой, возможно и указание иного ее наименования, например «садовая книжка»<sup>27</sup>. Прекращает свое действие членская книжка с момента прекращения членства в товариществе.

Что касается прекращения членства в товариществах собственников недвижимости, то в различных видах товариществ собственников недвижимости существуют разные основания для прекращения членства.

Например, в товариществе собственников жилья членство может прекратиться в случае подачи заявления о выходе из числа членов либо в случае возмездного или безвозмездного отчуждения жилого либо нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности члену товарищества (то есть при наличии оснований, предусмотренных ст. 235 ГК РФ). А что касается садоводческого и огороднического некоммерческого товарищества, то здесь немного иные основания прекращения членства. По действующему закону о садоводстве и огородничестве допускается добровольный выход из числа членов товарищества (в случае подачи заявления о выходе), принудительный выход (в связи с неуплатой взносов в товарищество), прекращение права собственности или иного вещного права на земельный участок (в данном случае ситуация аналогична товариществу собственников жилья о прекращении права собственности при наличии оснований, предусмотренных ст. 235 ГК РФ) и смерть гражданина — члена товарищества.

Представляется, что порядок прекращения членства в садоводческих и огороднических некоммерческих товариществах более упорядочен, чем в товариществе собственников жилья, более четко обозначены основания прекращения членства в товариществах.

Анализируя вышеназванные обстоятельства, можно снова применить метод индукции и сделать вывод о том, что в товариществах собственников недвижимости существуют общие и специальные основания прекращения членства. Общими основаниями прекращения членства в товариществе собственников недвижимости будут являться основания, предусмотренные для любого из его видов<sup>28</sup> (в рассматриваемой ситуации можно применить и метод аналогии и сделать вывод, что заявление о выходе из числа членов товарищества и прекращение права собственности на имущество, собственником которого является член товарищества, можно применить также и для товарищества собственников гаражей и машино-мест, товарищества собственников зданий, товарищества собственников сооружений, товарищества собственников объектов незавершенного строительства, товарищества собственников гражданских воздушных судов, товарищества собственников морских судов, товарищества собственников судов внутреннего плавания, а также товариществ собственников иных оборотоспособных объектов недвижимости). Таким образом, заявление о выходе из числа членов товарищества собственников недвижимости и прекращение права собственности на имущество, собственником которого является член товарищества собственников недвижимости, являются общими основаниями не только для любого вида товарищества собственников недвижимости, но и для него самого.

Специальными основаниями прекращения членства будут являться основания, исключительно применяющиеся к конкретному товариществу собственников недвижимости.

<sup>27</sup> См.: Является ли садовая книжка доказательством членства в СНТ // URL: <http://www.fazenda-box.ru/1947-yavlyaetsya-li-sadovaya-knizhka-dokazatelstvom-chlenstva-v-snt.html> (дата обращения: 16.01.2020).

<sup>28</sup> Для примера были рассмотрены его основные виды, поскольку законодательство об иных видах товарищества собственников недвижимости в настоящий момент не сформировано.

К примеру, такое основание, как прекращение права собственности на земельный участок, будет являться основанием для прекращения членства в садоводческом и (или) огородническом некоммерческом товариществе, но не в товариществе собственников жилья, поскольку в данном случае необходимо наличие оснований для прекращения права собственности на жилое либо нежилое помещение, находящееся, например, в многоквартирном доме.

Подводя итог вышеизложенному, отметим, сто несмотря на то, что порядок возникновения и прекращения членства в гражданском законодательстве (ст. 123.12—123.14 ГК РФ) подробным образом не регламентирован, в отличие от его основных видов — садоводческого и огороднического некоммерческого товарищества и товарищества собственников жилья, исследуя мнения различных ученых и анализируя особенности возникновения и прекращения членства в основных видах товариществ собственников недвижимости, можно применить метод индукции и отметить, что «автоматического» вступления в члены товарищества собственников недвижимости также не происходит. Необходимо лично обратиться в конкретное товарищество собственников недвижимости с письменным заявлением о вступлении в его члены.

Так же как в садоводческих некоммерческих товариществах, огороднических некоммерческих товариществах и товариществах собственников жилья, члены товарищества собственников недвижимости имеют равные правомочия. При этом порядок прекращения членства в различных видах товарищества собственников недвижимости различен. Представляется, что в товариществах собственников недвижимости может быть добровольный выход из числа членов товарищества, принудительный и иной порядок прекращения членства, прямо предусмотренный в законе либо уставе товарищества собственников недвижимости.

А в связи с тем, что товарищество собственников недвижимости является «собирающей категорией» по отношению к его видам, можно сделать вывод о том, что существуют как общие основания для прекращения членства (которые могут быть применены как для самого товари-

щества собственников недвижимости, так и для любого из его видов), так и специальные (которые применяются исключительно к конкретному виду товарищества собственников недвижимости).

Исходя из проведенного исследования, автором сделан вывод о том, что общими основаниями прекращения членства в товариществе являются заявление о выходе из числа членов товарищества собственников недвижимости и прекращение права собственности на имущество, собственником которого является член товарищества собственников недвижимости.

А что касается выводов о специальных основаниях прекращения членства в самом товариществе собственников недвижимости, можно отметить, что такие основания в настоящий момент законодательно не определены. По действующему законодательству специальные основания прекращения членства в товариществе собственников недвижимости применяются лишь к основным его видам — товариществу собственников жилья, садоводческому некоммерческому товариществу, огородническому некоммерческому товариществу, поскольку специальное законодательство об иных видах товарищества собственников недвижимости в настоящий момент не принято.

В качестве специальных оснований прекращения членства могут выступать, например, прекращение права собственности на земельный участок в садоводческом и (или) огородническом некоммерческом товариществе, прекращение права собственности на жилое либо нежилое помещение, находящееся в многоквартирном доме.

Таким образом, поскольку общие положения гражданского законодательства допускают свободу участников гражданского оборота, то применительно к товариществу собственников недвижимости и иным его видам, не относящимся к основным, специальные основания прекращения членства в товариществе могут быть прямо предусмотрены в основном документе товарищества — его уставе.

В заключение отметим следующее. В ходе исследования было выяснено, что товарищество собственников недвижимости является

«собирающей категорией» по отношению к его видам, поскольку любое товарищество, подразумевающее объединение собственников различных оборотоспособных объектов недвижимости, должно быть создано в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости.

Основными видами товарищества собственников недвижимости являются садоводческое некоммерческое товарищество, огородническое некоммерческое товарищество и товарищество собственников жилья. На практике они распространены в наибольшей степени.

Важнейшая составляющая любого товарищества — это его члены. Возникновение и прекращение членства в товариществе возможно по общим основаниям (которые в силу ст. 123.12 ГК РФ могут быть применимы как для самого товарищества собственников недвижимости, так и для любого из его видов), так и по специальным основаниям. Специальные основания при-

меняются исключительно к конкретному виду товарищества собственников недвижимости в соответствии со специальным законодательством — Федеральным законом 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» или Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (поскольку иные нормативные правовые акты, рассматривающие вопросы организации иных видов товарищества собственников недвижимости, не относящихся к основным, еще не приняты); либо, если речь идет не об основных видах товарищества собственников недвижимости, а о самом товариществе собственников недвижимости или об иных его видах, не относящихся к основным, специальные основания возникновения и прекращения членства могут быть указаны в уставе такого товарищества собственников недвижимости.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Безгина О. А.* Кооперативное движение в России: теория и практика : учебное пособие. — Тольятти : Изд. ТГУ, 2012. — 187 с.
2. *Бочкарев В. К.* Кооперативы: новое рождение? // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. — 2010. — № 3. — С. 38—41.
3. *Добросердова Е. А.* Правовое регулирование деятельности товариществ собственников недвижимости // Образование. Наука. Карьера : материалы Международной научно-методической конференции / отв. ред. А. А. Горохов. — Курск : Университетская книга, 2018. — С. 211—215.
4. *Казанцева Н. В.* Кондоминиум как зарубежный опыт общей собственности в сравнении с товариществами собственников недвижимости в России // Современные проблемы теории и практики права глазами молодых исследователей : материалы XIII Всероссийской молодежной научно-практической конференции / под ред. И. А. Шаралдаевой. — М. : Институт стратегических исследований, 2019. — С. 21—25.
5. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под редакцией О. А. Городова. — М. : Проспект, 2015. — 352 с.
6. *Королев А. Н., Плешакова О. В.* Постатейный комментарий к Федеральному закону «О товариществах собственников жилья». — М. : Юстицинформ, 2005. — 191 с.
7. *Кочнев А. С.* Отграничение корпоративных прав от вещных и обязательственных прав, регулируемых гражданским законодательством // Контентус. — 2017. — № 2 (55). — С. 54—67.
8. *Лопина И. М.* Членство как основа деятельности сельскохозяйственных кооперативов // Труды Оренбургского института (филиала) Московской государственной юридической академии. — 2007. — № 8. — С. 448—457.
9. *Тарханова Е. Г.* Особенности оценки эффективности деятельности отдельных видов некоммерческих организаций // Бизнес. Образование. Право. — 2018. — № 2 (43). — С. 181—185.

10. Трофимова Г. А. Об экологичности цифровых платформ товариществ собственников недвижимости // Евразийский союз ученых. — 2019. — № 6-2 (63). — С. 68—71.
11. Туган-Барановский М. И. Социальные основы кооперации / вступ. сл. и коммент. Г. Н. Сорвиной. — Изд. 5-е. — М., 2010. — 495 с.
12. Фроловский Н. Г. Управление предпринимательскими корпорациями в Российской Федерации (правовой аспект) : дис. ... канд. юрид. наук. — Белгород, 2004. — 193 с.
13. Чаянов А. В. Краткий курс кооперации. — Изд. 4-е. — М. : Центр. товарищество «Кооп. изд-во», 1925. — 77 с.

*Материал поступил в редакцию 11 ноября 2019 г.*

#### REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Bezgina O. A. Kooperativnoe dvizhenie v Rossii: teoriya i praktika : uchebnoe posobie. — Tol'yatti : Izd. TGU, 2012. — 187 s.
2. Bochkarev V. K. Kooperativy: novoe rozhdenie? // Nedvizhimost' i investicii. Pravovoe regulirovanie. — 2010. — № 3. — S. 38—41.
3. Dobroserdova E. A. Pravovoe regulirovanie deyatel'nosti tovarishchestv sobstvennikov nedvizhimosti // Obrazovanie. Nauka. Kar'era : materialy mezhdunarodnoj nauchno-metodicheskoy konferencii / otv. red. A. A. Gorohov. — Kursk : Universitetskaya kniga, 2018. — S. 211—215.
4. Kazanceva N. V. Kondominium kak zarubezhnyj opyt obshchej sobstvennosti v sravnenii s tovarishchestvami sobstvennikov nedvizhimosti v Rossii // Sovremennye problemy teorii i praktiki prava glazami molodyh issledovatelej : materialy XIII Vserossijskoj molodezhnoj nauchno-prakticheskoy konferencii / pod red. I. A. Sharaldaevoy. — M. : Institut strategicheskikh issledovaniy, 2019. — S. 21—25.
5. Kommentarij k Zhilishchnomu kodeksu Rossijskoj Federacii (postatejnyj) / pod redakciej O. A. Gorodova. — M. : Prospekt, 2015. — 352 s.
6. Korolev A. N., Pleshakova O. V. Postatejnyj kommentarij k Federal'nomu zakonu «O tovarishchestvah sobstvennikov zhil'ya». — M. : Yusticinform, 2005. — 191 s.
7. Kochnev A. S. Otgranichenie korporativnyh prav ot veshchnyh i obyazatel'stvennyh prav, reguliruemyh grazhdanskim zakonodatel'stvom // Kontentus. — 2017. — № 2 (55). — S. 54—67.
8. Lopina I. M. Chlenstvo kak osnova deyatel'nosti sel'skohozyajstvennyh kooperativov // Trudy Orenburgskogo instituta (filiala) Moskovskoj gosudarstvennoj yuridicheskoy akademii. — 2007. — № 8. — S. 448—457.
9. Tarhanova E. G. Osobennosti ocenki effektivnosti deyatel'nosti otdel'nyh vidov nekommercheskih organizacij // Biznes. Obrazovanie. Pravo. — 2018. — № 2 (43). — S. 181—185.
10. Trofimova G. A. Ob ekologichnosti cifrovych platform tovarishchestv sobstvennikov nedvizhimosti // Evrazijskij soyuz uchenyh. — 2019. — № 6-2 (63). — S. 68—71.
11. Tugan-Baranovskij M. I. Social'nye osnovy kooperacii / vstup. sl. i komment. G. N. Sorvinoj. — Izd. 5-е. — М., 2010. — 495 с.
12. Frolovskij N. G. Upravlenie predprinimatel'skimi korporacijami v Rossijskoj Federacii (pravovoj aspekt) : dis. ... kand. yurid. nauk. — Belgorod, 2004. — 193 s.
13. Chayanov A. V. Kratkij kurs kooperacii. — Izd. 4-е. — М. : Centr. tovarishchestvo «Koop. izd-vo», 1925. — 77 s.