

УДК 347

Ю.С. Поваров*

РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

В статье анализируется специфика оснований и порядка реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья, сопряженная с функциональным назначением данного юридического лица осуществлять управление многоквартирным домом; особое внимание уделяется сравнению реорганизационного процесса с созданием ассоциации (союза) товариществ собственников жилья.

Ключевые слова: реорганизация юридического лица, ликвидация юридического лица, товарищество собственников жилья, ассоциация (союз), общее собрание собственников помещений.

Реорганизацию любого юридического лица в самом общем виде можно дефинировать как особый процесс, в ходе которого происходит прекращение и (или) создание юридического лица (юридических лиц), сопровождающиеся переходом прав и обязанностей реорганизованного субъекта в порядке правопреемства к другой организации (организациям).

Основания и порядок реорганизации товарищества собственников жилья (далее — ТСЖ) **устанавливаются гражданским законодательством** (ч. 1 ст. 140 ЖК РФ), при этом базовые положения о реорганизации излагаются прежде всего в гражданско-правовом кодификационном акте (см. ст. 57–60.2 ГК РФ).

Реорганизация может быть **добровольной и принудительной**. Добровольная реорганизация производится по инициативе самого юридического лица на основании решения учредителей (участников) или уполномоченного органа (п. 1 ст. 57 ГК РФ); применительно к ТСЖ речь идет по общему правилу об **общем собрании членов** (см. п. 2 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Принудительная реорганизация (не являющаяся предметом нашего пристального рассмотрения) осуществляется в установленных за-

* © Поваров Ю.С., 2016

Поваров Юрий Сергеевич (rovus@mail.ru), кафедра гражданского и предпринимательского права, Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, 443086, Российская Федерация, г. Самара, Московское шоссе, 34.

коном случаях по решению уполномоченных государственных органов или по решению суда (см. п. 2 ст. 57 ГК РФ).

Современное гражданское законодательство устанавливает пять форм реорганизации юридических лиц (вполне приложимых к ТСЖ): слияние, присоединение, разделение, выделение и преобразование. Слияние, разделение и преобразование обуславливают и возникновение новых организаций, и прекращение реорганизуемых; при присоединении имеет место только прекращение реорганизуемого юридического лица, а при выделении — лишь создание нового юридического лица. Отражая жилищно-правовую специфику, ЖК РФ содержит ряд специальных положений по поводу реорганизации ТСЖ, довольно сильно отличающихся от «канонических» правил о реорганизации юридических лиц.

1. Касаемо реорганизации *любого ТСЖ в форме преобразования* Кодекс:

а) существенно сужает круг юридических лиц, в которые может «трансформироваться» ТСЖ, преобразование допускается *исключительно в жилищный или жилищно-строительный кооператив* (в результате такой реорганизации товарищество собственников недвижимости, видом которого является ТСЖ, «превращается» в потребительский кооператив, разновидностями которого выступают жилищные и жилищно-строительные кооперативы); данное ограничение проистекает из того, что жилищные и жилищно-строительные кооперативы, как и ТСЖ, являются юридическими лицами, «способными» осуществлять управление многоквартирного дома (далее — МКД);

б) «толчком» к запуску соответствующего реорганизационного процесса должно служить *решение общего собрания собственников помещений в МКД* (ч. 2 ст. 140 ЖК РФ), что согласуется с исключительной компетенцией указанного собрания выбирать способ управления МКД (ибо этот вопрос чрезвычайно принципиален для всех собственников помещений в МКД, в том числе не являющихся членами ТСЖ); вместе с тем эксплицитным является отсутствие корреляции с правилами п. 2 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ о включении вопроса о реорганизации ТСЖ в компетенцию общего собрания членов ТСЖ (сказанное относится и к случаям принятия решений о реорганизации ТСЖ в форме разделения и выделения, о чем мы будем говорить далее).

2. Применительно к реорганизации ТСЖ, созданного *в нескольких МКД, в форме разделения и выделения* действуют специальные ограничения и особые процедуры.

Во-первых, такая реорганизация возможна при неременном соблюдении требования о возможности создания в *одном МКД лишь одного ТСЖ* (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ); тем самым, к примеру, выделение из ТСЖ двух товариществ, участниками которого станут собственники помещений одного МКД, «в корне» исключается.

Во-вторых, если планируется *разделение ТСЖ*, то решение о его реорганизации принимается одновременно:

— на *общем собрании членов ТСЖ*, причем простым большинством голосов присутствующих на собрании членов (это изъятие из общего правила, поскольку решение о реорганизации ТСЖ в соответствии с ч. 4 ст. 146 ЖК РФ должно приниматься квалифицированным большинством голосов — не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ; жаль, что оно не получило прямого отражения в ч. 4 ст. 146 ЖК РФ);

— при наличии согласия на разделение *общего собрания собственников помещений в каждом МКД*, в котором будет создано ТСЖ (при этом решение здесь принимается простым большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом МКД в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в МКД, собственники помещений в котором инициировали разделение) (ч. 3 ст. 140 ЖК РФ).

Таким образом, имеет место «удвоение» управленческих актов: необходимым становится рассмотрение вопроса о реорганизации как на общих собраниях собственни-

ков помещений каждого МКД (в ограниченный период времени – в общей сложности не более двух лет), так и на общем собрании членов реорганизуемого ТСЖ.

При реорганизации ТСЖ в форме *выделения* соответствующее решение принимается на *общем собрании собственников помещений в МКД, в котором будет создано ТСЖ* в процессе выделения, причем простым большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном МКД (ч. 4 ст. 140 ЖК РФ); необходимости же проведения общего собрания членов реорганизуемого ТСЖ Кодекс не предусматривает.

Резюмируя изложенное, «с целью избежать нарушения прав собственников одного из домов, даже небольшого по количеству и размеру квартир (а значит, и числу голосов), но стремящегося к самостоятельному управлению, для осуществления реорганизации требуется либо только решение (согласие) каждого из домов, либо такое решение наряду с решением общего собрания всех членов товарищества...» [1, с. 59].

Также важно подчеркнуть, что реорганизацию ТСЖ в форме разделения или выделения, конечно, нельзя отождествлять с выходом собственников из членов ТСЖ, из чего правомерно исходит и судебная практика (к примеру, ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 26 июня 2007 г. № Ф08-3410/2007 по делу № А32-11633/2006-20/286 правильно отверг довод заявителя «о том, что выход из товарищества жильцов дома... возможен только путем реорганизации товарищества...», поскольку «субъектом данных правоотношений является не многоквартирный дом, а собственники находящихся в нем помещений»).

Значимым аспектом реорганизации является вопрос о правомерности так называемой *смешанной* реорганизации, когда в ней участвуют или в результате которой возникают юридические лица различных организационно-правовых форм (естественно, кроме случая преобразования, априорно предполагающего появление организации другой формы). ГК РФ в действующей редакции прямо санкционирует реорганизацию с участием двух и более юридических лиц, созданных *в разных организационно-правовых формах*, если законом предусмотрена возможность преобразования юридического лица одной из таких организационно-правовых форм в юридическое лицо другой из таких организационно-правовых форм (попутно укажем, что в поле зрения законодателя почему-то не попал «противоположный» реорганизационный процесс, когда в результате реорганизации *образуются* юридические лица несовпадающих организационно-правовых форм). Поэтому, принимая во внимание предписания п. 3 ст. 123.2 и п. 4 ст. 123.12 ГК РФ, ст. 122 и ч. 2 ст. 140 ЖК РФ, правомерной будет, к примеру, реорганизация в форме слияния ТСЖ и жилищного (либо жилищно-строительного) кооператива. Обозначенный подход заслуживает позитивной оценки: легализация смешанной реорганизации, в частности, позволяет сократить сроки проведения реорганизационных мероприятий (ибо не надо приводить разные организационно-правовые формы участвующих в реорганизации юридических лиц к «единому знаменателю») и, как следствие, снизить трансакционные издержки и т. д.

От реорганизации юридических лиц «консолидационной» направленности необходимо четко отличать образование ассоциаций (союзов) ТСЖ. В соответствии со ст. 142 ЖК РФ два и более ТСЖ могут по договору между собой создать объединение (*ассоциацию, союз*) ТСЖ в целях представления и защиты общих интересов при управлении МКД.

Создание такого объединения совершенно *не означает утрату товариществами статуса юридических лиц* (они лишь становятся участниками нового правосубъектного образования – ассоциации или союза) и самостоятельности при осуществлении своей деятельности, включая деятельность по управлению МКД. Цель учреждения нового объединения – не замена товариществ как субъектов управления МКД, а *представление и защита их общих интересов при управлении МКД*. Поэтому,

в частности, при вступлении ТСЖ в ассоциацию права и обязанности по отношению к членам ТСЖ (даже при заключении между ТСЖ и ассоциацией договора управления МКД) несет само ТСЖ (см. постановление ФАС Поволжского округа от 16 мая 2013 г. по делу № А72-4259/2012).

Заметим, что прежнее жилищное законодательство (ст. 142 ЖК РФ в первоначальной редакции до внесения изменений Федеральным законом от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ) неоправданно определяло в качестве цели создания объединений ТСЖ *совместное* управление общим имуществом в МКД; такое нормирование, очевидно и серьезно противоречит ключевым статусным характеристикам ассоциаций (союзов) [3, с. 11], приводило к «размыванию» границ между соответствующими организационно-правовыми формами некоммерческих организаций и, как следствие, существенно затрудняло правоприменение (среди прочего в судебной практике не раз вставал вопрос о правомочности ассоциаций выполнять функции входящих в него ТСЖ – см., например, постановление ФАС Центрального округа от 24 октября 2012 г. по делу № А14-9261/2011).

Итак, рассматриваемое объединение является ассоциацией (союзом) – некоммерческой организацией, причем особой организационно-правовой формы. С учетом этого управление данным объединением осуществляется не по правилам жилищного законодательства о ТСЖ, а в соответствии с требованиями *законодательства РФ* о соответствующих *некоммерческих организациях*. В настоящее время нормы об ассоциациях и союзах сосредоточены в ГК РФ (см. ст. 123.8–123.11) и Федеральном законе от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (см. ст. 11 и др.).

«Стандартным» вариантом прекращения юридического лица, в том числе ТСЖ, выступает его *ликвидация*. Согласно ч. 1 ст. 141 ЖК РФ, ликвидация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены *гражданским законодательством* (сегодня такие основания и порядок детально раскрываются в первую очередь в ст. 61–64.1 ГК РФ).

Ликвидация организации, как известно, может быть добровольной и принудительной. *Добровольная* ликвидация ТСЖ происходит по его *собственной инициативе на основании решения общего собрания членов*. Данное решение, а равно решения о назначении ликвидационной комиссии (на которой лежит основная нагрузка по осуществлению ликвидационных мероприятий – именно к ней переходят полномочия по управлению делами организации) и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационного балансов принимаются высшим органом управления ТСЖ, причем квалифицированным большинством голосов – не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ (см. п. 2 ч. 2 ст. 145, ч. 4 ст. 146 ЖК РФ). ЖК РФ, в отличие от ГК РФ, не упоминает о правомочности назначения ликвидатора; вместе с тем полагаем, что нет никаких объективных факторов для устранения альтернативности при определении того, какой орган – единоличный или коллегиальный – будет осуществлять ликвидационные мероприятия в зависимости от организационно-правовой формы юридического лица.

О *принудительной* ликвидации принято говорить прежде всего тогда, когда организация ликвидируется *по решению суда* при наличии специальных оснований, предусмотренных законом (признание государственной регистрации юридического лица недействительной; осуществление юридическим лицом деятельности, запрещенной законом, либо с нарушением Конституции РФ, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями правовых актов, и пр.), по иску уполномоченных законом государственных органов или органов местного самоуправления либо иных лиц (в частности, ГК РФ допускает подачу иска о ликвидации юридического лица его учредителем (участником) в случае невозможности достижения целей, ради которых создана организация). Не исключается ликвидация ТСЖ и в связи признанием его несостоятельным (банкротом) (см. п. 1 ст. 65 ГК РФ).

О *вынужденной* ликвидации как особой разновидности принудительной ликвидации (наряду с принудительной ликвидацией по решению суда) позволительно мыслить в ситуации, когда организация обязана в силу прямого указания закона принять решение о прекращении своей деятельности. Отражая специфику целевой направленности создания и деятельности ТСЖ (как одного из способов управления МКД), жилищное законодательство как раз и предусматривает случай вынужденной ликвидации ТСЖ, сопряженный с безусловной необходимостью соблюдения требования об участии в ТСЖ собственников, обладающих соответствующим числом голосов: в силу ч. 2 ст. 141 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД должно принять решение о ликвидации ТСЖ, если **члены ТСЖ не обладают более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений** в МКД (например, вследствие выхода из товарищества некоторых его членов, в связи с обращением взыскания на помещение и невступлением в ТСЖ нового собственника).

Нетрудно заметить, что приведенные законоположения не вполне вписываются в традиционную схематику принятия управленческих решений при ликвидации юридического лица, ибо решение о вынужденной ликвидации ТСЖ принимается не его высшим органом, а общим собранием *собственников помещений* (в том числе не являющихся членами ТСЖ!) в МКД. Отмеченная нетипичность, однако, не порочит разумность и формальную легитимность разбираемого варианта ликвидации, поскольку:

1) необладание членами ТСЖ минимально необходимым количеством голосов:

а) препятствует рассмотрению такого ТСЖ в качестве институции, посредством которой осуществляется управление МКД;

б) приводит к неправомочности общего собрания членов ТСЖ (ч. 3 ст. 146, ст. 45 ЖК РФ), а значит, оно в принципе не может принять решение о ликвидации организации.

В свете сказанного уместной кажется соответствующая корректировка предписаний п. 2 ч. 2 ст. 145 и (или) ч. 2 ст. 141 ЖК РФ в части отнесения к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД решения и иных аспектов вынужденной ликвидации (формирование ликвидационной комиссии и др.);

2) на основании п. 4 ст. 49 ГК РФ правовыми актами могут устанавливаться особенности гражданско-правового положения юридических лиц отдельных организационно-правовых форм, видов и типов.

Непринятие общим собранием собственников помещений в МКД акта о ликвидации вопреки требованиям ч. 2 ст. 141 ЖК РФ может служить поводом для принудительной ликвидации ТСЖ по решению суда (из этой установки, в частности, исходит Г.А. Свердлов [2]), например, в соответствии с подп. 5 п. 3 ст. 61 ГК РФ. Но каких-либо специальных последствий исследуемого нарушения жилищное законодательство не содержит.

В науке небесспорно высказываются *предложения о расширении круга оснований для вынужденной ликвидации* ТСЖ. Так, с точки зрения Е.С. Крюковой, заслуживающей внимания, факт выбора общим собранием собственников помещений в МКД иного (нежели ТСЖ) способа управления «должен быть назван в качестве основания для ликвидации товарищества в обязательном порядке, чтобы избежать споров о перераспределении прав и обязанностей организации, ведь она будет лишена своих основных функций в таком случае» [1, с. 60]. В целом соглашаясь с данной позицией, все-таки усомнимся в целесообразности ее безусловного (для всех без исключения случаев) внедрения в законодательство.

По общему правилу (если иное не установлено законом) при ликвидации некоммерческой организации *оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество* направляется в соответствии с уставом на цели, для достижения которых

организация была создана, и (или) благотворительные цели (п. 8 ст. 63 ГК РФ). Ни общегражданское, ни жилищное законодательство не содержит изъятий из этого правила для ТСЖ. Однако такой подход видится не совсем органичным: более взвешенным и отвечающим сущности ТСЖ (как объединения лиц, создаваемого в первую очередь с целью удовлетворения их имущественных интересов) представляется применение правила о распределении оставшегося имущества *среди членов* ТСЖ.

Библиографический список

1. Крюкова Е.С. Товарищества собственников жилья // *Цивилист*. 2012. № 2. С. 55–60.
2. Свердлык Г.А. Товарищество собственников жилья // *Жилищное право*. 2008. № 7. С. 37–43.
3. Соيفер Т.В. Объединения юридических лиц: проблемы правового статуса и пути их разрешения // *Законодательство и экономика*. 2011. № 2. С. 9–15.

References

1. Kryukova E.S. *Tovarishchestva sobstvennikov zhil'ia* [Homeowners associations]. *Tsivilist*, 2012, no. 2, pp. 55–60 [in Russian].
2. Sverdlyk G.A. *Tovarishchestvo sobstvennikov zhil'ia* [Homeowners association]. *Zhilishchnoe pravo* [Housing Law], 2008, no 7, pp. 37–43 [in Russian].
3. Soifer T.V. *Ob'edineniia iuridicheskikh lits: problemy pravovogo statusa i puti ikh razresheniia* [Associations of legal entities: issues of legal status of the problem and ways of their solution]. *Zakonodatel'stvo i ekonomika* [Legislation and economy], 2011, no 2, pp. 9–15 [in Russian].

*Yu.S. Povarov**

REORGANIZATION AND LIQUIDATION OF HOMEOWNERS ASSOCIATION

The article analyses the specific characters of reasons and the procedure of reorganization and liquidation of homeowners association, related with the function of this legal entity to manage a multi-flat house; the major attention is paid to the comparison of reorganization and creating of a unit of homeowners associations.

Key words: reorganization of a legal entity, liquidation of a legal entity, homeowners association, unit (association), general meeting of homeowners.

* *Povarov Yuriy Sergeevich* (povus@mail.ru), Department of Civil and Business Law, Samara National Research University, 34, Moskovskoye shosse, Samara, 443086, Russian Federation.