

Лебедев Максим Владимирович,
главный специалист-эксперт
отдела регистрации долевого
участия в строительстве УФРС
по Волгоградской области
E-mail: meon_nauka@mail.ru

**Участие в долевом строительстве: может ли ТСЖ построить дом?
Participation in Shared Construction: Can Homeholders Association Build a House?**

Автор рассматривает актуальные вопросы о правомерности участия в качестве застройщиков при строительстве многоквартирных жилых домов жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) и товариществ собственников жилья (ТСЖ).

The paper is devoted to the questions of legality of participation of the housing association and the homeholders association as the owners of multifamily housing.

Ключевые слова: долевое строительство, товарищество собственников жилья, Жилищный кодекс РФ.

Процесс реализации на территории Российской Федерации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» вызвал значительное увеличение объемов жилищного строительства. Однако, к сожалению, не все вопросы этой сферы сегодня имеют четкую правовую регламентацию. Одним из актуальных вопросов рынка строящегося жилья стал вопрос о правомерности участия в качестве застройщиков при строительстве многоквартирных жилых домов жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) и товариществ собственников жилья (ТСЖ).

В целях установления единого правового подхода к проблеме Министерство регионального развития Российской Федерации дало необходимые разъяснения по указанному вопросу.

Согласно статье 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 139 ЖК РФ в строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах (часть 1 статьи 139 ЖК РФ). Государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц, а именно: Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 08 августа 2001 года № 129-ФЗ. Федеральными законами может устанавливаться специальный порядок регистрации отдельных видов юридических лиц (статья 10 Федерального закона № 129-ФЗ). Указанный порядок государственной регистрации некоммерческих организаций устанавливается статьей 13.1 Федерального закона «О некоммерческих предприятиях» от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ. Некоммерческая организация подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» с учетом установленного настоящим Федеральным законом порядка государственной регистрации некоммерческих организаций. Решение о государственной регистрации (об отказе в государственной регистрации) некоммерческой организации принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере регистрации

некоммерческих организаций (далее – уполномоченный орган), или его территориальным органом.

Для создания товарищества в строящемся доме требуется установление конкретного круга лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в этом доме. Установление принадлежности того или иного лица к данному кругу возможно только при наличии соответствующих фактов, имеющих юридическое значение. Поэтому права такого лица на участие в принятии решения о создании товарищества должны быть удостоверены конкретными документами, подтверждающими возможность возникновения в будущем у такого лица права собственности на помещение в многоквартирном доме, в связи со строительством которого создается товарищество. Только наличие у конкретного лица указанных документов служит юридическим фактом, порождающим правовые последствия, связанные с возникновением у него права на участие в принятии решения о создании товарищества. На настоящий момент к таким документам можно отнести договоры участия в долевом строительстве многоквартирных домов.

Согласно статье 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого дома передать помещения в этом доме участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанные помещения при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию такого дома. При этом, согласно статье 17 вышеуказанного Федерального закона, указанный договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Договор, зарегистрированный в установленном порядке, можно признать достаточным основанием для подтверждения права конкретного лица – участника долевого строительства на участие в принятии решения о создании товарищества.

В соответствии с частью 2 статьи 139 ЖК РФ решение о создании товарищества собственников жилья при строительстве многоквартирного дома принимается лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в этом доме после окончания его строительства, на их общем собрании. Данное общее собрание должно проводиться в порядке, установленном для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Соответственно, общее собрание лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме, будет правомочным (иметь кворум), если в нем примут участие указанные лица, которые будут обладать более чем 50% голосов от общего числа голосов, которые будут принадлежать всем будущим собственникам помещений в таком доме после окончания его строительства и ввода в эксплуатацию. При этом количество голосов, которым будет обладать каждое указанное лицо на их общем собрании, согласно части 3 статьи 48 ЖК РФ, должно определяться пропорционально будущей доле каждого из них в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. В свою очередь, такая доля определяется с учетом статьей 37 ЖК РФ. В частности, лицу, у которого возникнет в будущем право собственности на помещение в многоквартирном доме после окончания его строительства и ввода в эксплуатацию, будет принадлежать доля в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, пропорциональная размеру общей площади указанного помещения.

Таким образом, для создания товарищества в строящемся доме требуется установление не только конкретного круга лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в этом доме, но и конкретных помещений в таком доме, которые будут принадлежать указанному кругу лиц, и общей площади каждого из таких помещений. Поэтому права такого лица на участие в принятии решения о создании товарищества должны быть удостоверены конкретными документами, не только подтверждающими возможность возникновения в будущем у такого лица права собственности на помещение в многоквартирном доме, в связи со строительством которого создается товарищество, но и содержащими сведения об общей площади такого помещения. В соответствии с частью 4 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в указанном договоре должен быть определен подлежащий передаче конкретный объект долевого строительства (конкретное помещение в строящемся многоквартирном доме) в соответствии с проектной документацией. При этом, согласно статье 25.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с названным Федеральным законом, представляются также документы с описанием помещения в многоквартирном доме с указанием его местоположения на плане создаваемого многоквартирного дома и планируемой площади такого помещения.

Несмотря на предусмотренную статьей 139 ЖК РФ возможность создания лицами товариществ собственников жилья в строящихся многоквартирных домах, в связи с встречающимися на практике случаями приостановки территориальными органами Росрегистрации представленных на государственную регистрацию рассматриваемых договоров участия в долевом строительстве застройщиков, в качестве которых выступают ТСЖ, целесообразно в долевом строительстве в качестве застройщика выступать жилищно-строительным кооперативам. Впоследствии, в соответствии со статьей 122 ЖК РФ, определяющей возможность реорганизации жилищного кооператива, жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья. Также, согласно статье 140 ЖК РФ, товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив, при этом реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Фомина Жанна Сергеевна,
аспирант кафедры конституционного
и административного права Волгоградской академии
государственной службы
E-mail: meon_nauka@mail.ru

Реформа местного самоуправления и бюджетный процесс в Российской Федерации **Reforms of Local Self-Government and Budgeting in the Russian Federation**

В статье рассматриваются вопросы правового регулирования бюджетных отношений. Автор отмечает, что в настоящее время наряду с реформой местного самоуправления осуществляется также реформа бюджетного процесса, призванная повысить эффективность и прозрачность управления общественными финансами на всех уровнях бюджетной системы Российской Федерации.

The paper is devoted to the questions of legal regulation of budgeting. The author notes that nowadays reforms of local self-government and budgeting are carried out together to raise effectiveness and transparency of financial management at all the levels of the Russian Federation budget system.

Ключевые слова: бюджетная система, бюджетное реформирование, финансово-бюджетное устройство.