

Газизуллина Лилия Закиевна

Gazizullina Liliya Zakievna

старший преподаватель кафедры
экономической безопасности и налогообложения
Института управления, экономики и финансов
Казанского (Приволжского) федерального
университета

Senior Lecturer, Economic Security
and Taxation Department,
Institute of Management,
Economics and Finance,
Kazan (Volga region) Federal University

РЕШЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛНЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

RESOLUTION OF THE GENERAL MEETING OF CONDOMINIUM COPARTNERS: ENFORCEMENT CHALLENGES AND LEGAL EFFECT

Аннотация:

В статье отмечается, что исполнение решения общего собрания членов товарищества собственников жилья чаще всего осуществляется через необходимость осуществления субъективной гражданской обязанности и посредством реализации субъективного гражданского права. Автором обосновано, что в отношениях, возникающих в ходе исполнения решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, слабой стороной могут быть не только члены товарищества, но и само товарищество собственников жилья. Кроме того, определено, что исполнению решения общего собрания членов товарищества собственников жилья свойственны следующие особенности: во-первых, оно имеет двудельную сущность; во-вторых, может быть выражено в форме действия либо бездействия; в-третьих, может порождать субъективное право, субъективную обязанность и запреты; в-четвертых, имеет обязательный характер.

Ключевые слова:

товарищество собственников жилья, решение собрания, общее собрание членов товарищества собственников жилья, исполнение решения, слабая сторона, обязательственные правоотношения.

Summary:

A resolution of the general meeting of condominium copartners is enforced due to the necessity to exercise a subjective civil duty and implement a subjective civil right. The author proves that when implementing a resolution of the general meeting of condominium copartners, both condominium copartners and condominium can be a weak point. Besides, the research determines that a resolution of the general meeting of condominium copartners is typically enforced in the following context. First, it is of dual nature; secondly, it can be given in the form of an action or omission; thirdly, it can generate a subjective right, a subjective duty and the bans; finally, it has a binding nature.

Keywords:

condominium, resolution of the meeting, general meeting of condominium copartners, resolution enforcement, weak point, binding legal relationship.

Оценка качества решений общего собрания членов товарищества собственников жилья зависит не только от соблюдения процедуры проведения общих собраний [1, р. 1550], но и от полноты и своевременности исполнения принятых на подобных собраниях решений. Важность правоотношений, возникающих в результате принятия решений общим собранием членов товарищества собственников жилья (далее – товарищество, ТСЖ), бесспорна. Так, по утверждению Н.Н. Слабоспицкой, которая ссылается на исследования Л.С. Явича, полнота сущности и истинность предназначения права зависят от последовательности его реализации [2, с. 3]. Действительно, истинное предназначение принятых решений общего собрания раскрывается в качестве их исполнения, в эффективности правореализации.

Законодательство, судебная и правоприменительная практика подтверждают наличие проблем исполнения решения собраний, «требующих комплексного, системного научно-теоретического и практического подхода с целью усовершенствования действующих юридических механизмов и правовых средств (правовых инструментов)» [3, с. 154].

Исполнение решения общего собрания членов товарищества собственников жилья чаще всего осуществляется: 1) через необходимость осуществления субъективной гражданской обязанности и 2) реализацию субъективного гражданского права.

Под обязанностью как специальной правовой категорией понимают предписанную обязанному лицу меру необходимого поведения, которой лицо должно следовать в соответствии с требованиями управомоченного в целях удовлетворения его интересов [4, с. 46].

По мнению Н.И. Матузова, юридическая обязанность – это точная мера общественно необходимого, наиболее разумного и целесообразного поведения, направленного на удовлетворение интересов общества и личности [5, с. 30]. Исполнение субъективной гражданской обязанности предполагает: 1) осуществление обязанным субъектом действий, которые составляют содержание обязанности, либо 2) воздержание от запрещенных действий [6, с. 154].

Безусловно, большинство решений общего собрания членов товарищества собственников жилья исполняются посредством осуществления обязанным лицом определенных действий. Это обусловлено компетенцией высшего органа управления товарищества.

По данным Ново-Савиновского районного суда города Казани рост количества дел о взыскании задолженности товариществами собственников жилья в 2017 г. по сравнению с 2015 г. составил 3,2 % [7]. Соответственно, рост числа судебных исков ТСЖ к членам товарищества, например, по вопросу принудительного взыскания обязательных платежей и взносов членов товарищества свидетельствует о том, что механизм исполнения решений общего собрания членов товарищества собственников жилья несовершенен. Ведь исполнение решения собрания предполагает не только формальное (абстрактное) исполнение (обращение товарищества собственников жилья в судебные органы с заявлением о восстановлении нарушенного имущественного права и получение соответствующего судебного акта), но и фактическое (реальное) исполнение (уплата обязательных платежей и взносов).

Поскольку исполнение решения общего собрания членов товарищества собственников жилья предполагает возникновение обязательственных правоотношений, считаем необходимым рассмотреть вопрос слабой стороны указанных правоотношений.

«Слабая сторона» – это научный термин, используемый для удобства характеристики распределения прав и обязанностей между сторонами обязательства, объяснения важности установления «несимметричности», несопоставимости прав и обязанностей субъектов [8, с. 46]. В настоящее время данный термин не используется ни в Гражданском кодексе, ни в иных нормативных правовых актах. Это объясняется тем, что при осуществлении субъективных прав и исполнении субъективных обязанностей можно обнаружить слабое место, уязвимость реализации права или его защиты в конкретной юридической конфигурации состояния прав и обязанностей сторон. В свою очередь, Конституционный суд РФ применяет термин «слабая сторона» в своих актах [9] и тем самым осуществляет интерпретационную деятельность в контексте правовых принципов, имеющих фундаментальное значение для всей системы законодательства [10]. Как следствие, использование указанного термина «слабая сторона» обоснованно [11, с. 230–232].

Слабая сторона в отношениях, возникающих в связи с исполнением решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, – это условное обозначение субъекта отношений, который в сравнении с другими субъектами обладает меньшим объемом прав, возможностей. Сопоставление объема таких возможностей субъектов правоотношений является «конституирующим определяющим критерием установления “слабой” и “сильной” сторон» [12, с. 21].

Е.В. Вавилин выделяет несколько ситуаций, когда сторону можно признать слабой [13, с. 76].

Первая ситуация – номинативная – предполагает, что из двух сторон в обязательстве сторона, на которую возложены обязанности совершить определенные действия либо воздержаться от совершения действий, является слабой. Именно должник несет риск невозможности исполнения лежащей на нем обязанности, и он может испытать риск неблагоприятных последствий в связи с применением мер гражданско-правовой ответственности. В свою очередь реализация мер гражданско-правовой ответственности «объективно ведет к ослаблению материального положения должника» [14]. Таким образом, с этой точки зрения (номинативное значение) членов товарищества собственников жилья можно признать слабой стороной.

Вторая ситуация – формальная, нормативная – основывается на анализе и систематическом толковании гражданского законодательства. Принцип защиты слабой стороны подразумевает, что защите подлежат субъекты, имеющие права, а не те, кто их нарушил. В связи с этим считаем необходимым привести статистику исполняемости судебных решений. Согласно официальным данным, размещенным на сайте Управления федеральной службы судебных приставов Российской Федерации по Республике Татарстан, общее количество исполнительных производств в 2016 г. составило 1 973 304, в 2017 г. – 2 207 580 (+11,9 %). Из них окончено в 2016 г. 1 238 471 (62,8 % от общего числа исполнительных производств), в 2017 г. – 1 216 077 (55,1 % от общего числа исполнительных производств), что на 7,7 % ниже показателей 2016 г. Фактическое исполнение в 2016 г. составило 862 092 исполнительных производства (43,7 % от общего числа исполнительного производства), в 2017 г. – 899 523 (40,7 % от общего числа исполнительного производства), что на 3 % ниже показателей 2016 г. При этом общая сумма, подлежащая взысканию, в 2016 г. составила 148 117 481 р., в 2017 г. – 172 347 840 р. Фактически взысканная сумма в 2016 г. составила 12 695 139 р. (8,6 % от общей суммы, подлежащей взысканию), в 2017 г. –

12 552 195 р. (7,3 % от общей суммы, подлежащей взысканию), что на 1,3 % ниже показателей 2016 г. [15]. Вышеуказанные статистические данные свидетельствуют о низком уровне реального взыскания. Кроме того, по данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, задолженность по услугам жилищно-коммунального хозяйства в 2017 г. в РФ достигла 1,34 трлн р., в Республике Татарстан – 5,6 млрд р.

Таким образом, исходя из приведенных данных, можно сделать вывод, что, вопреки сложившемуся мнению, слабой стороной в части исполнения решения общего собрания членов могут выступать и товарищества собственников жилья.

Увеличению количества неоплаченных счетов по оплате жилищно-коммунальных услуг способствуют следующие обстоятельства:

1) перечень имущества, на которое нельзя обратить взыскание, предусмотренный ст. 446 Гражданско-процессуального кодекса РФ [16];

2) перечень видов доходов, на которые не может быть обращено взыскание, согласно ст. 101 федерального закона «Об исполнительном производстве» [17];

3) предусмотренная законодательством [18] возможность объявить себя банкротом.

Третья – договорная – предполагает, что слабой стороной будет признаваться тот субъект правоотношений, который обладает меньшим количеством материальных, организационных, информационных, профессиональных и других ресурсов, играющих определенную роль при осуществлении и защите субъективного права. С третьей позиции слабой стороной признают такого субъекта правоотношений, который в силу объективных обстоятельств в определенной ситуации является более слабым. Сильная же сторона, напротив, имеет объективную возможность навязывать, диктовать свои условия контрагентам [19, с. 77].

Таким образом, поскольку стороной может выступать и тот участник отношений, который, имея субъективное гражданское право, не имеет возможности по определенным объективным или субъективным обстоятельствам фактически реализовать это право [20], мы приходим к выводу, что в отношениях, возникающих в ходе исполнения решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, слабой стороной могут быть не только члены товарищества, но и само ТСЖ.

Таким образом, определено, что исполнение решения общего собрания членов товарищества собственников жилья: 1) имеет двуединую сущность; 2) может быть выражено в форме действия либо бездействия; 3) может порождать субъективное право, субъективную обязанность и запреты; 4) имеет обязательный характер.

Дуализм исполнения решения общего собрания членов товарищества собственников жилья проявляется в том, что, во-первых, органы управления товарищества, исполняя его, реализуют свою исключительную компетенцию; во-вторых, его исполнение порождает, изменяет и прекращает права и обязанности у соответствующих субъектов.

Ссылки:

1. Gazizullina L.Z., Zaitsev V.V., Balabanova Yu.N. Features of Carrying Out of General Meeting of Copartners of Proprietors of Habitation // *International Business Management*. 2015. Vol. 9, iss. 6. P. 1550–1554.
2. Слабоспицкая Н.Н. Реализация норм трудового права : дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2013. 251 с.
3. Вавилин Е.В. Осуществление и защита гражданских прав. М., 2009. 360 с.
4. Толстой Ю.К. К теории правоотношения. Л., 1959. 88 с.
5. Матузов Н.И. О категориях «субъективное право» и «юридическая обязанность» в свете современного правового развития // *Личность и власть (конституционные вопросы) : межвуз. сб. науч. работ*. Ростов н/Д., 1995. С. 25–45.
6. Вавилин Е.В. Указ. соч. С. 154.
7. Ново-Савиновский районный суд города Казани [Электронный ресурс] : офиц. сайт. URL: <http://novo-savinsky.tat.sudrf.ru/> (дата обращения: 10.07.2018).
8. Хабиров А.И. Гражданско-правовая защита прав сторон по договору займа по российскому законодательству : дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2018. 216 с.
9. Малый А.Ф., Малая Т.Н. Роль решений Конституционного суда РФ в развитии регионального законодательства // *Конституционная юстиция в политической и правовой системах России : материалы междунар. конституц. форума (15–16 дек. 2011 г.)*. Вып. 3. Саратов, 2012. С. 229–237.
10. Хабибуллина Г.Р. Роль межотраслевых принципов права в формировании правоинтерпретационной практики конституционных и уставных судов // *Евразийский юридический журнал*. 2015. № 2 (81). С. 197–199.
11. Малый А.Ф., Малая Т.Н. Указ. соч. С. 230–232.
12. Вавилин Е.В. Защита слабой стороны в обязательстве как цель правового регулирования // *Шестой Пермский конгресс ученых-юристов (16–17 окт. 2015 г.) : избр. материалы / отв. ред. В.Г. Голубцов, О.А. Кузнецова*. М., 2016. С. 21–38.
13. Вавилин Е.В. Механизм осуществления гражданских прав и исполнения обязанностей : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2009. 425 с.
14. Там же.
15. Управление Федеральной службы судебных приставов по Республике Татарстан [Электронный ресурс] : офиц. сайт. URL: r16.fssprus.ru/2379652/ (дата обращения: 21.07.2018).

16. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 14 нояб. 2002 г. № 138-ФЗ : по сост. на 27 июня 2018 г. // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. 18 нояб. Ст. 4532.
17. Об исполнительном производстве : федер. закон от 2 окт. 2007 г. № 229-ФЗ : по сост. на 23 апр. 2018 г. // Там же. 2007. № 41. 8 окт. Ст. 4849.
18. О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26 окт. 2002 г. № 127-ФЗ : по сост. на 1 июля 2018 г. // Там же. 2002. № 43. 28 окт. Ст. 4190.
19. Вавилин Е.В. Механизм осуществления гражданских прав ... С. 77.
20. Вавилин Е.В. Осуществление и защита субъективных прав слабой стороны в гражданском правоотношении // Российское правосудие. 2007. № 6. С. 31–37.

References:

- Gazizullina, LZ, Zaitsev, VV & Balabanova, YuN 2015, 'Features of Carrying Out of General Meeting of Copartners of Proprietors of Habitation', *International Business Management*, vol. 9, iss. 6, pp. 1550–1554.
- Khabibullina, GR 2015, 'The role of cross-cutting principles of law in the formation of elucidating practice of constitutional and statutory courts', *Yevraziyskiy yuridicheskiy zhurnal*, no. 2 (81), pp. 197-199, (in Russian).
- Khabirov, AI 2018, *Civil-law protection of the rights of the parties to a loan agreement under Russian law*, PhD thesis, Kazan, 216 p., (in Russian).
- Malyy, AF & Malaya, TN 2012, 'The role of the decisions of the Constitutional Court of the Russian Federation in the regional legislation development', *Konstitutsionnaya yustitsiya v politicheskoy i pravovoy sistemakh Rossii: materialy mezhdunar. konstituts. foruma (15–16 dek. 2011 g.)*, iss. 3, Saratov, pp. 229-237, (in Russian).
- Matuzov, NI 1995, 'The categories of subjective right and legal duty in the context of the modern legal development', *Lichnost' i vlast' (konstitutsionnyye voprosy): mezhvuz. sb. nauch. rabot*, Rostov-on-Don, pp. 25-45, (in Russian).
- Slabospitskaya, NN 2013, *Implementation of the labor law standards*, PhD thesis, Yekaterinburg, 251 p., (in Russian).
- Tolstoy, YuK 1959, *Concerning the theory of legal relationship*, Leningrad, 88 p., (in Russian).
- Vavilin, EV 2007, 'Implementation and protection of the subjective rights of weaker parties in the civil law', *Rossiyskoye pravosudiye*, no. 6, pp. 31-37, (in Russian).
- Vavilin, EV 2009a, *Implementation and protection of civil rights*, Moscow, 360 p., (in Russian).
- Vavilin, EV 2009b, *Mechanism to exercise the civil rights and duties*, D.Phil. thesis, Moscow, 425 p., (in Russian).
- Vavilin, EV, Golubtsov, VG & Kuznetsova, OA (eds.) 2016, 'The protection of weaker parties to the treaty obligation as the goal of legal regulation', *Shestoy Permskiy kongress uchenykh-yuristov (16–17 okt. 2015 g.): izbr. materialy*, Moscow, pp. 21-38, (in Russian).