



"Юрист", 2021, N 5

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ БАНКРОТСТВА ТСЖ**М.А. БАЖИНА, Т.М. ЗВЕЗДИНА**

Бажина Мария Анатольевна, доцент кафедры предпринимательского права Уральского государственного юридического университета (УрГЮУ), кандидат юридических наук.

Звездина Татьяна Михайловна, доцент кафедры предпринимательского права Уральского государственного юридического университета (УрГЮУ), кандидат юридических наук.

Данная статья посвящена правовым аспектам банкротства ТСЖ. Авторы выделяют различные предпосылки банкротства ТСЖ, рассматривают особенности банкротства ТСЖ. В статье также дается анализ правовых оснований выхода из членов ТСЖ во время банкротства.

Ключевые слова: банкротство ТСЖ, член ТСЖ, субсидиарная ответственность председателя, правления.

Товарищество собственников жилья или недвижимости (далее - ТСЖ) является привлекательной формой управления многоквартирным домом или домами, а также иным недвижимым имуществом. Однако на практике радужные ожидания собственников оборачиваются многомиллионными задолженностями перед ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО) и иными поставщиками жилищно-коммунальных услуг, что приводит к возбуждению процедуры банкротства. Так, согласно статистике, уже в 2017 г. только в Свердловской области скорость банкротства ТСЖ составляла одно ТСЖ в месяц <1>. Введенный в 2020 г. в связи с пандемией мораторий на банкротство немного изменил статистику. Однако ситуация сама по себе не улучшилась, а еще больше усугубилась в связи с увеличением количества неплатежеспособного населения.

<1> URL: <http://ura.news/news/1052309103> (дата обращения: 16.02.2021).

1. Можно выделить следующие предпосылки возникновения "предбанкротного" состояния ТСЖ. Во-первых, длительное реформирование жилищно-коммунального хозяйства (далее - ЖКХ), целью которого было значительное снижение расходов бюджета на содержание и развитие отрасли ЖКХ, а также отношение к сфере ЖКХ не как к социальной сфере жизнеобеспечения, а как к сфере предпринимательства, деятельность в которой должна быть рентабельной и регулироваться рыночными законами, породили проблему повсеместных банкротств предприятий ЖКХ, к числу которых относятся ТСЖ, из-за неплатежей потребителей и серьезной дебиторской задолженности за ресурсоснабжение и другие жилищно-коммунальные услуги <2>. Проблему неплатежей усугубляют социально-экономические трудности, так как в России до сих пор значительное количество населения находится за чертой бедности, кроме того, многие собственники помещений не обладают элементарной финансовой грамотностью, активной и сознательной гражданской позицией.

<2> Более подробно см.: Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве: Монография / А.Н. Ряховская, А.К. Шрейбер, А.Н. Кириллова, С.Е. Кован; Под ред. проф. А.Н. Ряховской. М.: Магистр; ИНФРА-М, 2019. URL: <https://znanium.com/catalog/product/1012445> (дата обращения: 16.02.2021).

Во-вторых, неспособность ТСЖ рассчитаться со своими кредиторами (как правило, поставщиками ресурсов) связана с особенностями правового регулирования деятельности ТСЖ как способа управления многоквартирным домом (далее - МКД). Само понятие "управление МКД" не раскрывается в Жилищном

кодексе РФ (далее - ЖК РФ). Однако системный анализ [ч. 1 ст. 161 ЖК РФ](#) и [Правил](#) осуществления деятельности по управлению [<3>](#) позволяет определить содержание данного понятия: под управлением МКД понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных [ст. 161 ЖК РФ](#), а также определенных решением собственников помещений в МКД. В литературе [<4>](#) встречается трактовка понятия "управление ТСЖ", где под управлением понимается совокупность фактических и юридических действий, направленных на оптимальное использование общего имущества, осуществляемых выборными органами ТСЖ - правлением ([ст. 147 ЖК РФ](#)) и председателем ([ст. 149 ЖК РФ](#)). С этим можно согласиться, так как именно выборные органы реализуют права ТСЖ, закрепленные в [ст. 137 ЖК РФ](#). В соответствии с [ч. 3 ст. 137 ЖК РФ](#) ТСЖ вправе в принудительном порядке взыскать с собственников помещений неоплаченные суммы обязательных платежей и взносов. Содержание приведенной нормы сконструировано таким образом, что ведение активной претензионно-исковой работы по взысканию дебиторской задолженности - это лишь право ТСЖ, но не обязанность. На практике такой подход означает, что взыскание дебиторской задолженности администрацией ТСЖ, намеренно или ненамеренно, может не осуществляться совсем или вестись выборочно.

[<3>](#) [Постановление](#) Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами") // СПС "КонсультантПлюс".

[<4>](#) Магда В.Л. Совершенствование законодательства в сфере управления многоквартирными домами // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. 2012. N 4. URL: <https://cyberleninka.ru>; Шахов С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М.: Российская правовая академия Министерства юстиции РФ, 2007. С. 13.

В-третьих, отрицательно сказываются на финансовом положении ТСЖ несовершенства правового регулирования, в частности несовпадение положений нормативных правовых актов, регулирующих взаимоотношения между исполнителями и потребителями жилищно-коммунальных услуг, с положениями нормативных правовых актов, регулирующих взаимоотношения ТСЖ с РСО [<5>](#). К примеру, сумма платы РСО за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества МКД, у ТСЖ может быть выше, чем сумма, которую заплатят собственники помещений за эту услугу ТСЖ. Так как по общему правилу распределяемый в соответствии с [формулами 11 - 14](#) приложения N 2 Правил предоставления коммунальных услуг между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды (далее - ОДН) за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в МКД. Поэтому размер превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определенный исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на ОДН в МКД, оплачивает ТСЖ [<6>](#).

[<5>](#) Речь идет, в частности, о таких нормативных правовых актах, как [ЖК РФ](#), [Постановление](#) Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее - Правила предоставления коммунальных услуг); [Постановление](#) Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами" // СПС "КонсультантПлюс".

[<6>](#) См.: [письмо](#) Минстроя России от 17 ноября 2017 г. N 50534-ОГ/04 "О порядке перерасчета коммунальных ресурсов" // СПС "КонсультантПлюс".

В-четвертых, еще одной из возможных причин возникновения задолженности у ТСЖ является совершение уголовно наказуемых деяний администрацией ТСЖ или иными контролирующими ТСЖ лицами (например, присвоение или растрата собранных с собственников помещений денежных средств, доведение до банкротства). В судебной практике имеются дела о банкротстве ТСЖ, в рамках которых председатели

изначально действовали по продуманной схеме: получение у ресурсоснабжающей организации в долг ресурсов, сбор денежных средств с собственников, выведение денежных средств на "дружественные" подрядные организации и "прощение" долгов через процедуру банкротства <7>. ТСЖ в лице органов управления согласно [ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ](#) несет ответственность за несоответствие деятельности стандартам управления МКД, однако применение реальных мер ответственности к председателю и членам правления ТСЖ на практике весьма затруднительно.

<7> [Постановление](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 октября 2015 г. по делу N А65-31168/2011 // СПС "КонсультантПлюс".

Все вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что такой способ управления МКД, как создание ТСЖ, крайне уязвим. Кроме того, деятельность ТСЖ в меньшей степени подконтрольна государственным надзорным органам, так как предполагается активное участие самих членов ТСЖ - собственников помещений в делах организации, чего зачастую в реальной жизни не происходит <8>.

<8> Более подробно о сложностях управления многоквартирным домом способом создания ТСЖ см.: Бажина М.А., Звездина Т.М. [Собственники помещений - заложники собственного ТСЖ](#) // Семейное и жилищное право. 2020. N 5. С. 27 - 30.

2. Особенности реализации банкротства ТСЖ определены правовым статусом этой некоммерческой организации. Во-первых, обособленность имущества членов ТСЖ от имущества самого ТСЖ обуславливает ограниченные возможности взыскания задолженности с самого ТСЖ. В силу [ч. 6 ст. 135 ЖК РФ](#) члены ТСЖ не отвечают по обязательствам самого ТСЖ. Это положение не противоречит общим нормам о товариществах собственников недвижимости, закрепленным в [ст. 123.12 ГК РФ](#). На практике это означает, что в случае введения процедуры банкротства ТСЖ в силу наличия у организации задолженности перед организациями за те ресурсы, которые они поставили, а собственники помещений МКД потребили, но не оплатили (например, тепло, вода, электричество), взыскание не может быть обращено на личное имущество собственника (квартиру, гараж или денежные средства) либо на общее имущество в МКД.

Во-вторых, ТСЖ, как правило, не имеет какого-либо существенного актива, соответствующего размерам накопленной задолженности. Рабочий инвентарь, оргтехника не представляют собой ценности с целью удовлетворения многомиллионных требований РСО.

Не случайно в свое время был разработан и внесен [законопроект](#), исключавший ТСЖ из числа субъектов несостоятельности <9>. В пояснительной [записке](#) к законопроекту <10> указывается на то, что в основе несостоятельности ТСЖ на практике чаще всего лежит неисполнение отдельными собственниками помещений обязанности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, а также действия правления или председателя ТСЖ, допускающие нарушение законодательства и договорных обязательств. В законодательстве отсутствуют механизмы реализации конкурсного производства в отношении ТСЖ, что влечет нарушение прав собственников, так как зачастую взыскание обращается на объекты общего имущества в МКД, принадлежащие на праве общей долевой собственности собственникам помещений, а не ТСЖ. На такие факты указывается и в литературе со ссылкой на правоприменительную практику судов <11>.

<9> [Проект](#) Федерального закона N 238759-6 "О внесении изменений в статьи 61 и 65 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 7.23.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 13 марта 2013 г.) // СПС "КонсультантПлюс".

<10> Пояснительная [записка](#) "К проекту Федерального закона "О внесении изменений в статьи 61 и 65 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 7.23.1 Кодекса Российской Федерации

об административных правонарушениях" // СПС "КонсультантПлюс".

<11> Лейба А. [Негативные последствия банкротства ТСЖ...](#) // ЭЖ-Юрист. 2014. N 46. С. 10.

При отсутствии у ТСЖ средств, достаточных для погашения долгов, в силу [п. 3 ст. 59](#) Закона N 127-ФЗ <12> на заявителя возлагаются судебные расходы по делу о банкротстве и расходы на выплату вознаграждения арбитражному управляющему. По мнению отдельных авторов <13>, в подобных случаях целесообразнее прекращать возбужденные дела в отношении ТСЖ на основании [абз. 8 п. 1 ст. 57](#) Закона N 127-ФЗ (Определение Арбитражного суда Ростовской области от 29 октября 2014 г. по делу N А53-13051/2014) ввиду отсутствия у ТСЖ средств, достаточных для возмещения судебных расходов на проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве.

<12> Федеральный [закон](#) от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". Далее - Закон N 127-ФЗ // СПС "КонсультантПлюс".

<13> Лейба А. [Указ. соч.](#) С. 10.

По сути, основной актив ТСЖ, который можно реализовать, чтобы погасить образовавшуюся задолженность, - это дебиторская задолженность. Однако 26 июля 2019 г. были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, запрещающие получателям платы за жилое помещение и коммунальные услуги, к которым относится ТСЖ, уступать третьим лицам право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Заключенный в таком случае договор об уступке указанного права (требования) считается ничтожным ([ч. 18 ст. 155](#) ЖК РФ). Указанный запрет не распространяется на переход права (требования) вместе с предприятием, к которому относится эта дебиторская задолженность, например, к другой организации, которой передано управление МКД ([ч. 19 ст. 155](#) ЖК РФ), либо отчуждение данного права (требования) производится в рамках дела о банкротстве в установленном соответствующим законодательством порядке ([ст. 182](#) ГК РФ). В случае реализации дебиторской задолженности на торгах в рамках дела о банкротстве вырученная сумма, как правило, будет значительно ниже долга ТСЖ.

В-третьих, в связи с недостаточностью средств у ТСЖ для удовлетворения требований кредиторов в рамках дела о банкротстве ТСЖ возможно применение положений [главы III.2](#) "Ответственность руководителя должника и иных лиц в деле о несостоятельности банкротстве" Закона N 127-ФЗ для привлечения к субсидиарной ответственности руководителя должника, а также иных контролирующих должностных лиц (КДЛ).

Исчерпывающего перечня лиц, кто относится к КДЛ, ни в жилищном законодательстве, ни в нормах о банкротстве не имеется. Однако, руководствуясь судебной практикой, под такими лицами могут пониматься не только председатель, который в силу прямого указания закона осуществляет управление делами ТСЖ ([п. 2 ст. 123.14](#) ГК РФ, [ст. 149](#) ЖК РФ), но и другие лица, оказывающие влияние на деятельность организации. При определении, относится ли конкретное лицо к числу КДЛ, можно опираться на разъяснения, данные по этому поводу высшей судебной инстанцией <14>. К примеру, к КДЛ может относиться управляющий или исполнительный директор ТСЖ, который осуществляет фактическое управление делами ТСЖ, реализуя свои полномочия на основе трудового договора <15>. Председатель ТСЖ при этом является руководителем номинально. Для признания такого лица КДЛ суды должны учитывать возможность осуществления им распорядительных действий. С данной целью в рамках судебного разбирательства, как правило, рассматривается объем полномочий, который закреплен в трудовом договоре или следует из фактических обстоятельств, а также факт взаимодействия такого лица с членами ТСЖ по вопросам функционирования ТСЖ, взыскание задолженности с собственников помещений, представительство от имени ТСЖ в органах государственной и муниципальной власти и другие обстоятельства.

<14> [Постановление](#) Пленума ВС РФ от 21 декабря 2017 г. N 53 "О некоторых вопросах, связанных с привлечением контролирующих должника лиц к ответственности при банкротстве" // СПС

"КонсультантПлюс".

<15> [Постановление](#) Третьего арбитражного апелляционного суда от 27 июня 2017 г. по делу N А33-21744/2013 // СПС "КонсультантПлюс".

Несмотря на наличие четких оснований (например, неподача заявления о банкротстве, доведение до банкротства, непередача арбитражному управляющему документации ТСЖ) для привлечения к субсидиарной ответственности КДЛ, на практике представляется крайне сложным привлечь конкретных лиц к ответственности.

В судебной практике нет единства в отношении обстоятельств по привлечению председателя ТСЖ к субсидиарной ответственности. Так, в рамках решения арбитражного суда Саратовской области от 19 февраля 2013 г. по делу N А57-20390/2013 председатель была освобождена от субсидиарной ответственности в силу того, что причины банкротства ТСЖ не были определены, а вина председателя не была доказана. Факт непередачи документов арбитражному управляющему не имел юридического значения, так как у ТСЖ не имелось какого-либо имущества для расчетов с кредиторами. Тем самым факт непередачи никаким образом не мог повлиять на установление имущества должника. Однако есть иное решение Арбитражного суда Калининградской области от 2 октября 2014 г. по делу N А21-1174/2014, по которому председатель был привлечен к субсидиарной ответственности при схожих обстоятельствах, а именно: за непередачу арбитражному управляющему документации, которая находилась на хранении у другого юридического лица. Суд сделал вывод, что обязанность содержать документы в целостности полностью лежит на руководителе организации. Следовательно, ее неисполнение свидетельствует о недобросовестном отношении председателя к исполнению своих обязанностей по управлению ТСЖ, что и послужило основанием для банкротства.

3. Последствия признания ТСЖ банкротом представляются сходными с общими последствиями при банкротстве юридических лиц - ликвидация организации. Однако особенностью является то, что ТСЖ является способом управления МКД. Следовательно, при признании ТСЖ банкротом необходимо определять способ управления МКД в соответствии с действующим законодательством. Среди юристов есть мнение, что признание ТСЖ банкротом не препятствует созданию нового ТСЖ. Однако, руководствуясь [ч. 1 ст. 136](#) ЖК РФ, собственники помещений одного МКД могут создать только одно ТСЖ, и до внесения записи в ЕГРЮЛ о ликвидации ТСЖ собственники не могут создать иное ТСЖ. Возможным выходом из сложившейся ситуации для юристов-практиков видится передача арбитражным управляющим в рамках дела о банкротстве полномочий управляющей компании, которая получает полноценный доступ к управлению делами ТСЖ. При этом после ликвидации ТСЖ собственники могут создать новое ТСЖ, которое не застраховано от повторения "жизненного пути" его предшественника.

В законодательстве не содержится ответа на вопрос о возможности создания нового ТСЖ в одном из домов, управляемых банкротящимся ТСЖ, в том случае, если ТСЖ управляет несколькими МКД. Из анализа содержания нормы [ч. 1 ст. 136](#) ЖК РФ представляется, что прямого запрета на легальном уровне не содержится при условии выхода собственников помещений МКД из числа членов банкротящегося ТСЖ. Однако в законодательстве о банкротстве предусмотрены ограничения на выход из состава учредителей (участников) должника (например, в ходе реализации процедуры наблюдения - [п. 3 ст. 64](#) Закона N 127-ФЗ). В силу того что ТСЖ относится к корпоративным юридическим лицам ([ст. 65.1](#) ГК РФ), такое ограничение должно распространяться и на выход членов из состава ТСЖ. Однако буквальное толкование нормы Закона N 127-ФЗ означало бы невозможность продажи своего имущества (например, квартиры), так как в соответствии с [ч. 3 ст. 143](#) ЖК РФ прекращение права собственности автоматически означает прекращение членства в ТСЖ. В настоящее время такого ограничения реализации права на продажу недвижимого имущества не установлено. Более того, прекращение членства в ТСЖ в период банкротства не влечет каких-либо правовых последствий для завершения процедуры банкротства, так как члены ТСЖ по общему правилу не отвечают своим личным имуществом по обязательствам ТСЖ. Установление же на законодательном уровне имущественной ответственности членов ТСЖ по его обязательствам, безусловно, побуждало бы членов ТСЖ добросовестно относиться к своим обязанностям в сфере управления МКД и способствовало бы повышению финансовой устойчивости ТСЖ, но вряд ли послужило бы росту популярности этого способа управления МКД.

Литература

-
1. Бажина М.А. [Собственники помещений - заложники собственного ТСЖ](#) / М.А. Бажина, Т.М. Звездина // Семейное и жилищное право. 2020. N 5. С. 27 - 30.
 2. Лейба А. [Негативные последствия банкротства ТСЖ...](#) / А. Лейба // ЭЖ-Юрист. 2014. N 46. С. 10.
 3. Магда В.Л. Совершенствование законодательства в сфере управления многоквартирными домами / В.Л. Магда // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. 2012. N 4(77). С. 81 - 88.
 4. Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве: Монография / Под редакцией А.Н. Ряховской. Москва: Магистр; ИНФРА-М, 2013. 253 с.
 5. Шахов С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом: Автореферат диссертации кандидата юридических наук / С.Ю. Шахов. Москва, 2007. 177 с.

References

1. Bazhina M.A. Sobstvenniki pomescheniy - zalozhniki sobstvennogo TSZh [Premises Owners are Victims of Their Homeowner Association] / M.A. Bazhina, T.M. Zvezdina // Semeynoe i zhilishchnoe pravo - Family and Housing Law. 2020. N 5. S. 27 - 30.
2. Leyba A. Negativny'e posledstviya bankrotstva TSZh... [Negative Consequences of Bankruptcy of a Homeowner Association...] / A. Leyba // Ezh-Yurist - Lawyer electronic journal. 2014. N 46. S. 10.
3. Magda V.L. Sovershenstvovanie zakonodatelstva v sfere upravleniya mnogokvartirny'mi domami [Improvement of Laws in the Apartment Block Management Sphere] / V.L. Magda // Vestnik Volzhskogo universiteta im. V.N. Tatischeva - Bulletin of the Volzhsky University Named after V.N. Tatishchev. 2012. N 4(77). S. 81 - 88.
4. Razvitie finansirovaniya v zhilishchno-kommunalnom khozyaystve: Monografiya [Development of Financing in the Housing and Public Utility Sector: Monograph] / Pod redaktsiey A.N. Ryakhovskoy - Edited by A.N. Ryakhovskaya. Moskva: Magistr; INFRA-M - Moscow: Master; INFRA-M, 2013. 253 s.
5. Shakhov S.Yu. Pravovaya suschnost i sposoby' upravleniya mnogokvartirny'm domom: Avtoreferat dissertatsii kandidata yuridicheskikh nauk [The Legal Essence and Means of Apartment Block Management: Author's abstract of thesis of PhD (Law)] / S.Yu. Shakhov. Moskva - Moscow, 2007. 177 s.

Подписано в печать

29.04.2021