

**Третьякова А. П.**  
**УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ**  
**СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ:**  
**ПРОБЛЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЧЛЕНСТВА**

*Третьякова Анна Петровна, соискатель Института правовых исследований  
Национального центра законодательства и правовых исследований Республики  
Беларусь, г. Минск, Беларусь, atretiakova@yandex.ru*

*Научный руководитель: д-р юрид. наук, профессор Годунов В. Н.*

Исходя из ст. 152 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК) и ст. 13, 22 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-3 «О совместном домовладении» (далее – Закон № 135-3), одним из способов управления общим имуществом совместного домовладения как в многоквартирных домах, так и в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях) является управление товариществом собственников.

С учетом того, что указанный способ управления общим имуществом совместного домовладения появился с момента закрепления в законодательстве Республики Беларусь самого понятия «совместное домовладение», на сегодняшний момент он, пожалуй, самый распространенный способ управления общим имуществом совместного домовладения, в частности, в многоквартирных жилых домах.

Статьи 1, 160 ЖК и ст. 22 Закона № 135-3 закрепляют, что товарищества собственников – некоммерческие организации.

В соответствии со ст. 46 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) такие организации не ставят своей основной целью извлечение прибыли, а участвуют в гражданском обороте для удовлетворения своих уставных целей и связанных с ними потребностей.

Так, из смысла п. 57 ст. 1 ЖК следует, что основными целями создания товарищества собственников является сохранение и содержание общего имущества совместного домовладения, владение и пользование им, а также иные цели, предусмотренные указанным кодексом и уставом товарищества собственников, что согласуется с понятием некоммерческих организаций, содержащимся в п. 3 ст. 46 ГК.

Профессор В. Ф. Чигир отмечает, что юридические лица образуются по воле их учредителей. Такая воля выражается в создании товарищества собственников участниками совместного домовладения при завершении строительства многоквартирного жилого дома или нежилого капитального строения (здания, сооружения) в порядке, предусмотренном ЖК и Законом № 135-3, с установлением определенных прав и обязанностей членом товарищества собственников в уставе.

Именно с учетом воли лиц, которые приобретают недвижимое имущество, должно осуществляться и их участие в уже образованных товариществах собственников.

Вместе с тем приобретение членства в товариществе собственников имеет свои особенности, которые, как представляется, не согласуются с основными принципами участия субъектов гражданского права в гражданских правоотношениях, в частности, участия таких субъектов в юридических лицах.

Так, исходя из норм п. 1 ст. 8 ГК граждане и юридические лица осуществляют принадлежащие им гражданские права по своему усмотрению. При этом ст. 2 ГК устанавливается, что участники гражданских правоотношений приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своих интересах.

Вместе с тем и ЖК (п. 2 ст. 172), и Законом № 135-3 (п. 1 ст. 33) предусматривается, что членами товарищества собственников являются участники совместного домовладения, в том числе не принимавшие участия в голосовании либо голосовавшие против создания товарищества собственников, с даты государственной регистрации товарищества собственников.

Кроме того, новые собственники становятся членами товарищества собственников при приобретении имущества в многоквартирных жилых домах и в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях) с момента возникновения (перехода) права собственности на такое имущество (п. 2 и п. 4 ст. 172 ЖК; п. 2 ст. 33 Закона № 135-3), зачастую не осознавая своего участия в указанном юридическом лице.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав по своему усмотрению, своей волей и в собственных интересах, представляется, что приобретение членства в товариществе собственников не должно устанавливаться императивными нормами законодательных актов, а должно зависеть от воли лица, которое приобрело в собственность соответствующее недвижимое имущество. Полагаем, что собственники недвижимого имущества должны быть свободны в выборе – участвовать или нет в рассматриваемом юридическом лице. При этом выражение воли в данном случае возможно посредством подачи письменного заявления о вступлении в члены товарищества собственников (например, в правление указанного юридического лица).

Факт неподачи такого заявления товариществу собственников не может являться основанием для освобождения от уплаты расходов по управлению общим имуществом совместного домовладения и иных расходов, которые должны нести все участники совместного домовладения вне зависимости от членства в товариществе собственников исходя из гражданско-правового принципа справедливости.

Аналогичный порядок приобретения членства предусмотрен, например, в гаражных кооперативах (п. 22 Указа Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 43 «О деятельности организаций застройщиков, гаражных

кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок»).

Полагаем, что установление подобного порядка приобретения членства в товариществе собственников путем корректировки ЖК и Закона № 135-З будет отвечать основным началам гражданского законодательства и способствовать более эффективному управлению общим имуществом совместного домовладения.

**Фёдорова А. Ю.**

**СОБЛЮДЕНИЕ ПРИНЦИПА СВОБОДЫ ДОГОВОРА  
ПРИ ОДНОСТОРОННЕМ ОТКАЗЕ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ  
ИЛИ ИЗМЕНЕНИЯ ИХ УСЛОВИЙ**

*Фёдорова Анна Юрьевна, магистрант 3 курса Калужского государственного университета им. К. Э. Циолковского, г. Калуга, Россия, fjodorovaay@studklg.ru*

*Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Федоров А. Г.*

Гражданско-правовой договор является основным инструментом и регулятором имущественных отношений. Получив в определенных случаях ограничения, свобода договора, несомненно, отражает диспозитивные начала науки о гражданском праве. Поэтому вопрос о неизменности гражданско-правовых обязательств до сих пор остается открытым в современной цивилистике, вопреки основополагающему принципу гражданского права – принципу нерушимости обязательства и принципу свободы договора.

В соответствии с принципом нерушимости обязательства гражданским законодательством односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), другими законами или иными правовыми актами, если на это нет прямых законодательных указаний со ссылкой на исключительные случаи. Применение данного механизма установлено только в случаях, указанных в ГК РФ.

К примеру, гражданское законодательство определяет право каждого участника договора аренды «в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца» (ст. 610 ГК РФ).

Руководствуясь профильным законодательством, при оформлении гражданско-правового договора (государственного контракта) его участникам необходимо предусмотреть перечень оснований для одностороннего отказа от исполнения обязательств и изменения договора, установленных положениями ст. 95 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».