

15.05.2016 | О членстве несовершеннолетних в ТСЖ

Вопрос, имеет ли право несовершеннолетний собственник помещения или части помещения многоквартирного дома являться членом ТСЖ, созданного в этом МКД, весьма актуален для многих ТСЖ, особенно созданных в тех домах, где несовершеннолетним гражданам принадлежат помещения или части помещений, имеющие значительную площадь.

В соответствии со ст.141 ЖК РФ «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, **если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме**». Указанная норма устанавливает требование к минимальному количеству членов ТСЖ в МКД, а также последствия нарушения такого требования в виде принудительной и обязательной ликвидации ТСЖ. Очевидно, что для законности деятельности ТСЖ необходимо, чтобы собственники более 50% от общей площади помещений МКД являлись членами ТСЖ. При этом в составе общей площади учитывается и площадь тех помещений и/или частей помещений, которыми владеют несовершеннолетние.

Вопросы, имеют ли право эти несовершеннолетние граждане становиться членами ТСЖ и существует ли механизм, позволяющий учитывать принадлежащие несовершеннолетним квадратные метры в составе площади помещений, которыми владеют члены ТСЖ, проанализированы в **настоящей статье**.

В силу ч.1 ст.143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме **на основании заявления** о вступлении в товарищество собственников жилья.

По отношению к несовершеннолетним собственникам очень часто правление ТСЖ принимает такие заявления не от самих собственников, считая, что они не имеют на это права в силу своего возраста, а от их родителей – якобы родители подают такое заявление за несовершеннолетнего, реализуя его права как законные представители.

На первый взгляд, все кажется правильным.

В соответствии с ч.1 ст.21 ГК РФ «способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста».

Согласно ч.1 ст.64 Семейного кодекса РФ «родители являются законными представителями своих детей и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами, в том числе в судах, без специальных полномочий».

Из этих двух приведенных норм и делаются выводы о том, что от имени гражданина, возраст которого не достиг 18 лет, родители имеют право совершать любые действия.

Однако, на самом деле законодательство РФ более детально регламентирует права несовершеннолетних.

Юридическим последствием вступления лица в ТСЖ является возникновение ряда прав и обязанностей. В соответствии со ст.153 ГК РФ «сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей». Таким образом, рассуждая о членстве в ТСЖ, мы ведем речь о сделке.

Права граждан, не достигших восемнадцатилетнего возраста, совершать сделки регламентируются несколькими нормами гражданского законодательства РФ.

Часть 1 статьи 26 ГК РФ устанавливает: «несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, за исключением названных в пункте 2 настоящей статьи, с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя. Сделка, совершенная таким несовершеннолетним, действительна также при ее последующем письменном одобрении его родителями, усыновителями или попечителем».

То есть несовершеннолетний в возрасте с 14 до 18 лет **все сделки совершает самостоятельно**, но некоторые из них – с письменного согласия родителей. Это значит, что не родитель что-то делает за такого несовершеннолетнего, а именно несовершеннолетний гражданин сам совершает сделку, но на часть сделок родитель

должен предоставить ему свое письменное согласие.

Согласно части 2 статьи 26 ГК РФ несовершеннолетний в возрасте с 14 до 18 лет « вправе самостоятельно, без согласия родителей, усыновителей и попечителя:

- 1) распоряжаться своими заработком, стипендией и иными доходами;
- 2) осуществлять права автора произведения науки, литературы или искусства, изобретения или иного охраняемого законом результата своей интеллектуальной деятельности;
- 3) в соответствии с законом вносить вклады в кредитные организации и распоряжаться ими;
- 4) совершать мелкие бытовые сделки и иные сделки, предусмотренные пунктом 2 статьи 28 настоящего Кодекса».

Часть 1 статьи 28 ГК РФ устанавливает: «За несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны». Таким образом, если человек не достиг возраста 14 лет, **то все сделки от его имени** совершает его родитель, исключением являются сделки, указанные в ч.2 ст.28 ГК РФ:

«Малолетние в возрасте от шести до четырнадцати лет вправе самостоятельно совершать:

- 1) мелкие бытовые сделки;
- 2) сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, не требующие нотариального удостоверения либо государственной регистрации;
- 3) сделки по распоряжению средствами, предоставленными законным представителем или с согласия последнего третьим лицом для определенной цели или для свободного распоряжения».

Из приведенных норм следует вывод, что сделки, совершаемые несовершеннолетним, если он не достиг 14 лет, заключаются его родителями (за некоторыми перечисленными в ГК РФ исключениями), а в случае, если несовершеннолетнему от 14 до 18 лет, заключаются им самим с согласия родителей (за некоторыми перечисленными в ГК РФ исключениями).

Полученный вывод верный в отношении сделок, но ошибочный в отношении членства в ТСЖ! Необходимо напомнить, что помимо возникновения гражданских прав и обязанностей (что является сделкой), членство в ТСЖ влечет за собой принадлежность к объединению, коим является ТСЖ.

Конституционный Суд РФ в определении от 22.01.2014 N 17-О указал: «Согласно статье 30 (часть 2) Конституции Российской Федерации **никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем.** Из содержания данного положения Конституции Российской Федерации следует, что **любое объединение, его структура** и организационно-правовые формы управления им **должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении** и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении».

Следовательно, недопустимо кому бы то ни было (в том числе родителям, законным представителям) принимать решение о вступлении какого-либо лица в некое объединение.

Поскольку от имени несовершеннолетнего до момента исполнения ему 14 лет действуют его родители, которые не обязаны учитывать мнение (добровольное волеизъявление) своего ребенка, их решение о членстве такого несовершеннолетнего в ТСЖ противоречит Конституции РФ и является незаконным.

При разрешении вопроса о праве несовершеннолетнего, возраст которого от 14 до 18 лет, являться членом ТСЖ, необходимо вспомнить норму ч.2 ст.26 ГК РФ, которая устанавливает: «по достижении шестнадцати лет несовершеннолетние также вправе быть членами кооперативов в соответствии с законами о кооперативах». Важно понимать, что наличие специальной нормы, указывающей на возраст именно 16 (а не 14!) лет, означает, что до достижения 16 лет несовершеннолетний не может являться членом кооператива, несмотря на то, что уже с 14 лет он имеет право самостоятельного заключения сделок с письменного согласия родителей. Следовательно, по общему правилу права вступления в объединение у несовершеннолетнего (до 18 лет) нет. Специальная норма части 2 статьи 26 ГК РФ устанавливает право членства в кооперативах (в том числе ЖК, ЖСК) по достижении 16 лет, но в отношении ТСЖ таких специальных норм нет.

Из системного анализа нормативных правовых актов вытекает, что **членство в ТСЖ несовершеннолетних граждан, не достигших 18 лет, незаконно!**

Указанная позиция подтверждается судебной практикой. В частности, Засвияжский районный суд г.Ульяновска в решении от 05.03.2012 по делу N2-527/2012 указывает, что счёл несостоятельными «доводы ответчика в части того, что любой собственник, независимо от его возраста, имеющий в собственности жилье становится членом ТСЖ. По мнению суда, исходя из общих правил Российского законодательства, членом ТСЖ может быть дееспособный гражданин, достигший 18 лет или вступивший в брак ранее этого возраста, а также несовершеннолетний с 16 лет с учетом правил, установленных ст.27 ГК РФ».

Таким образом, родители имеют право голосовать квадратными метрами своего ребенка на общем собрании собственников помещений МКД (по правилам ст. 44 – 48 ЖК РФ), поскольку такое собрание не связано с членством в какой-либо организации, а участие в таком собрании является видом распоряжения правом собственности на квартиру (помещение). При этом до исполнения ребенку 14 лет родитель сам заполняет и подписывает бюллетень от его имени, но за своей подписью, а с момента исполнения несовершеннолетнему 14 лет, как было указано выше, бюллетень (решение) заполняет и подписывает сам ребенок, а родитель указывает свое письменное согласие.

Голосовать же на собрании членом ТСЖ, быть членом ТСЖ, быть членом правления, которое избирается из членов ТСЖ, быть членом ревизионной комиссии, которая также избирается из членов ТСЖ, быть председателем, который избирается из числа членов правления, родитель за своего ребенка не может, т.к. право на участие в объединении (разновидностью которого является ТСЖ в соответствии с ч.1 ст.135 ЖК РФ: «товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме...») может быть реализовано только через личную инициативу. Личная же инициатива несовершеннолетних ограничена законом до 18 лет.

Приведенные доводы подтверждаются и основными принципами гражданского законодательства РФ.

Любые гражданские права и обязанности возникают в отношении защищаемых законом ценностей, называемых объектами прав. В соответствии со ст. 128 ГК РФ «к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага».

В силу ч.1 ст.150 ГК РФ «жизнь и здоровье, достоинство личности, личная неприкосновенность, честь и доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, неприкосновенность жилища, личная и семейная тайна, свобода передвижения, свобода выбора места пребывания и жительства, имя гражданина, авторство, иные нематериальные блага, принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона, **неотчуждаемы и непередаваемы иным способом**». К таким нематериальным благам можно отнести и право участвовать в объединениях, поскольку такое право нельзя отобрать или передать, его можно лишь ограничить.

В соответствии с ч.2 указанной статьи «**нематериальные блага защищаются** в соответствии с настоящим Кодексом и другими законами в случаях и в порядке, ими предусмотренных, а также в тех случаях и пределах, в каких использование способов

защиты гражданских прав (статья 12) вытекает из существа нарушенного нематериального блага или личного неимущественного права и характера последствий этого нарушения».

Таким образом, в отношении нематериальных благ, которые принадлежат ребенку в силу рождения или в силу закона, родитель может лишь осуществлять охрану и защиту, но не может реализовать эти нематериальные блага вместо ребенка от его имени (невозможно прожить за ребенка и от его имени его жизнь до 18 лет). По аналогии можно рассуждать и о личном праве по своей воле участвовать в объединениях – невозможно от имени ребенка за него быть избранным в правление ТСЖ или стать председателем правления ТСЖ. При этом некое «номинальное» присутствие в объединении, когда некий член этого объединения в силу неких особых обстоятельств (например, в силу того, что он – несовершеннолетний), не может активно участвовать в деятельности объединения, занимать какие-либо должности в этом объединении, представляется противоречащим самой сути таких объединений.

Если же предположить, что родитель может быть членом ТСЖ от имени своего ребенка, тогда родитель может, даже не являясь собственником помещения в доме, где создано ТСЖ, быть избранным в правление этого ТСЖ, стать его председателем. Применение аналогии к избирательному праву показывает, что предположение о праве родителя выступать от имени своего ребенка в некоем объединении, влечет за собой право такого родителя голосовать за ребенка на выборах, баллотироваться за него от его имени в депутаты или на должность президента страны.

Такая ситуация, конечно же, выглядит априори абсурдной. Но разве менее абсурдно избрание родителя несовершеннолетнего собственника помещения на должность председателя правления ТСЖ, который, по сути, является аналогичным президентом, только не страны, а отдельного дома как мини-модели государства?

Автор: Яндыева О.Е.