

06.10.2015 | Из ТСЖ в ТСН: игра слов или реальная необходимость?

История развития института товарищества собственников жилья (ТСЖ) как способа управления общим имуществом многоквартирного дома насчитывает уже более 20 лет. Как ни странно, за эти двадцать лет законодатель успел несколько раз ввести в заблуждение жителей, меняя понятия с «кондоминиум» на «ТСЖ», а в 2014 г. с «ТСЖ» на товарищество собственников недвижимости (ТСН).

Например, Закон РФ от 24.12.1992 №4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» определяет кондоминиум как товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения и пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования. Из данного определения вытекает следующее: кондоминиум — это некое юридическое лицо, целью деятельности которого является эксплуатация объектов общего пользования многоквартирного дома. Понятия кондоминиум и товарищество собственников жилья смешиваются. Эта же путаница понятий сохранилась во «Временном положении о кондоминиуме», утвержденном Указом Президента РФ от 23.12.1993 № 2275 (утратил силу от 19.10.1996). В итоге на практике регистрировались и ТСЖ, и Кондоминиумы, а разница была лишь в названии, но не в сущности.

После вступления в силу 01.01.1995 первой части Гражданского Кодекса РФ (ГК РФ) противоречия в определениях кондоминиума и товарищества собственников жилья стали постепенно устраняться. В соответствии со ст.291 ГК РФ товарищество собственников жилья является юридическим лицом, создаваемым и действующим в соответствии со специальным законом о товариществах собственников жилья. Товарищество собственников жилья в ст.1 Закона от 15.06.1996 №72-ФЗ определяется как «некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом». В той же статье кондоминиум определен как «единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц РФ, субъектов РФ,

муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности указанных лиц». Таким образом, ТСЖ это организация, а кондоминиум – комплекс имущества.

С введением в действие 01.03.2005 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), понятие кондоминиум исчезло, а понятие ТСЖ сохранилось (ч. 1 ст. 135).

Первоначальная редакция ч. 1 ст. 135 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.

Действующая редакция ч. 1 ст. 135 ЖК РФ:

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Действующей редакцией статей 135 и 136 ЖК РФ уточнены не только цели деятельности ТСЖ, но и требования к созданию и существованию многодомовых ТСЖ (на 2 и более дома).

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ ТСЖ может быть создано собственниками помещений в **нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые** в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами **имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.**

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ с 1 июля 2016 года в п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ слова «в данных домах» будут заменены словами «в данных домах. Перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, определяется в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации». В соответствии со ст. 5.1 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ товарищество собственников жилья, созданное в двух и более многоквартирных домах, в случае его несоответствия требованиям, установленным п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, должно быть реорганизовано в порядке, установленном ч. 3 или 4 ст. 140 ЖК РФ, до 1 июля 2016 года, если собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран иной способ управления такими домами. Указанные требования не распространяется на ТСЖ, созданные до дня вступления в силу Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ.

Перечень имущества пока Правительством РФ не установлен и поэтому до сих пор не ясно, что делать с многодомовыми ТСЖ.

С 1 сентября 2014 года вступил в силу федеральный закон, которым внесены изменения в главу 4 части первой ГК РФ (Федеральный закон от 05.05.2014 N 99-ФЗ).

Изменения касаются вопросов организационно-правовых форм юридических лиц, а также некоммерческих организаций. Так, появилась новая форма юридического лица – товарищество собственников недвижимости (ТСН): ст. 123.12 – 123.14 ГК РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 123.12 ГК РФ устав товарищества собственников недвижимости должен содержать **сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников недвижимости»**, месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом.

Возникли вопросы и как следствие путаница – ТСН это вид ТСЖ, или ТСН равно ТСЖ и является, по сути, переименованием ТСЖ в ТСН? Ведь в ЖК РФ изменения не вносились и везде указано на ТСЖ. Налоговые органы считали, что произошло возникновение не

только новой формы юридического лица - ТСН, но и переименование старой (из ТСЖ в ТСН), а, следовательно, с 01.09.2014 вновь создаваемые ТСЖ регистрировались с наименованием ТСН, а «старые» ТСЖ переименовывали в ТСН в случае желания ТСЖ внести какие-либо изменения в устав.

Попытка Минстроя РФ внести ясность в этом вопросе успехом не увенчалась (Письмо Минстроя России от 10.04.2015 № 10407-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с регистрацией товариществ собственников жилья»), по сути, Минстрой так и не ответил на вопрос, и налоговые продолжали регистрировать ТСЖ с наименованием ТСН.

Федеральным законом от 23.05.2015 № 133-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и в Федеральный закон «О политических партиях» внесены изменения в абз. 1 п.1 ст. 54 ГК РФ. Изменения налоговые органы трактуют так: **поскольку ТСЖ является видом такой организационно-правовой формы как ТСН, то с 23 мая 2015 г. (дата вступления закона в действие) при регистрации ТСЖ в наименовании указываем ТСЖ, в уставе же необходимо указывать, что ТСЖ создается в организационно-правовой форме - ТСН. То есть, устав везде содержит слова ТСЖ, но один из пунктов устава указывает, что ТСЖ это разновидность организационно-правовой формы ТСН.**

Таким образом, ТСЖ это лишь вид ТСН (есть еще один вид – садоводческое товарищество), а не переименование ТСЖ в ТСН.

Все ТСЖ, которые были созданы до 23.05.2015 как ТСН или переименовались из ТСЖ в ТСН, при первом изменении устава должны внести в него изменения в части наименования – ТСЖ, и указания на то, что это вид ТСН. Обязанность по внесению изменений никак не ограничена по времени, то есть при желании можно и годами не вносить такие изменения, пока на собрании членов ТСЖ не будет принято решение о внесении изменений в какую-то часть устава.

В очередной раз реформа ЖКХ только лишь наделала шума.

Автор: Яндыева О.Е.