

Что такое ТСН и чем оно отличается от ТСЖ?

Существует три способа управления многоквартирным домом (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ):

- 1) непосредственное управление собственниками;
- 2) управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При этом способ управления выбирает общее собрание собственников помещений и может изменить его в любое время на основании своего решения (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

ТСЖ представляет собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме (МКД), созданное для совместного управления общим имуществом в МКД либо имуществом в нескольких МКД или жилых домах, предоставления коммунальных услуг, осуществления деятельности, направленной на достижение целей управления МКД либо на совместное использование имущества собственников. При этом ТСЖ является некоммерческой организацией и признается видом товариществ собственников недвижимости (ТСН) (пп. 4 п. 3 ст. 50 ГК РФ; ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

Понятие "товарищество собственников недвижимости" появилось с 01.09.2014 как новая организационно-правовая форма некоммерческих организаций (пп. 4 п. 3 ст. 50 ГК РФ; пп. "а" п. 3 ст. 1, ч. 1 ст. 3 Закона от 05.05.2014 N 99-ФЗ).

ТСН - это добровольное объединение собственников недвижимого имущества, в частности помещений в здании (в том числе в МКД) или в нескольких зданиях, жилых и дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п. Цели такого объединения и цели создания ТСЖ аналогичны (п. 1 ст. 123.12 ГК РФ).

Исходя из изложенного выше ТСН представляет собой по сравнению с ТСЖ более широкое понятие - объединение собственников разных видов недвижимости, в то время как в рамках ТСЖ объединяются только собственники помещений в МКД.

С появлением с 01.09.2014 новой организационно-правовой формы юридических лиц - ТСН законодатель не отменяет понятия "товарищество собственников жилья". Создание и деятельность ТСЖ, правовое положение его участников по-прежнему регулируются нормами жилищного законодательства, которые являются специальными по отношению к общим положениям гражданского законодательства о ТСН (п. 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25; Письмо Минстроя России от 10.04.2015 N 10407-АЧ/04).

Уставы ТСН и ТСЖ должны содержать сведения об их наименовании, включающем слова (п. 2 ст. 123.12 ГК РФ; ч. 2 ст. 135 ЖК РФ):

- "товарищество собственников недвижимости" для ТСН;

- "товарищество собственников жилья" для ТСЖ.

Вместе с тем учредительные документы, а также наименования ТСЖ, созданных до 01.09.2014, должны быть приведены в соответствие с действующими нормами ГК РФ (регулирующими деятельность ТСН) при первом изменении учредительных документов таких ТСЖ. Однако в этом случае изменение наименования ТСЖ не требует внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы ТСЖ, содержащие его прежнее наименование (ч. 7 ст. 3 Закона N 99-ФЗ).

Появление ТСН автоматически не влечет необходимость перерегистрации ТСЖ. Более того, во избежание дополнительного социального напряжения среди граждан в вопросах управления МКД внимание органов государственного жилищного надзора обращено на недопустимость направления в адрес ТСЖ требований, уведомлений или иного рода документов о необходимости перерегистрации ТСЖ, а также о внесении изменений в учредительные документы ТСЖ в случае отсутствия соответствующих оснований (ч. 10 ст. 3 Закона N 99-ФЗ; Письмо Минстроя России от 10.04.2015 N 10407-АЧ/04).