

# Минстрой признал жилье недвижимостью

ТСЖ и ТСН уравнили в гражданских правах

**Спустя девять месяцев после введения в Гражданский кодекс (ГК) товариществ собственников недвижимости (ТСН) Минстрой взялся за решение вызванной этим проблемы. Граждане не могут управлять многоквартирными домами через ТСН: Жилищный кодекс возлагает эту функцию на товарищества собственников жилья (ТСЖ). Зарегистрировать ТСЖ они тоже не могут — их уже нет в ГК. Эксперты отмечают, что изменения в кодекс принимались "скоротечно" — их согласованность с нормами Жилищного кодекса (ЖК) не была проработана.**

Минстрой готов решить им же созданную проблему ТСН и ТСЖ новыми поправками в Жилищный и Гражданский кодексы. Прежние изменения в ГК, вступившие в силу 1 сентября 2014 года, ввели новую организационно-правовую форму — ТСН как замену ТСЖ, но на практике это создало проблемы и тем, и другим.

Начальник отдела юридического сопровождения НП "ЖКХ-Контроль" Валерий Новиков пояснил "Ъ": после вступления в силу поправок в ГК осталась только одна организационная форма — товарищество собственников недвижимости. При этом те, кто создал такое объединение, не могли управлять многоквартирными домами: по Жилищному кодексу это могут делать только ТСЖ. Его, рассказывает господин Новиков, граждане зарегистрировать тоже не могли: поправки исключили эту организационно-правовую форму из ГК. "Таким образом, возник правовой тупик, выхода из которого не было", — подчеркнул эксперт.

Фактически ТСЖ являются одной из форм ТСН, но прямо об этом нигде не сказано, отмечает заместитель исполнительного директора НП "ЖКХ Развитие" Дмитрий Будницкий. При первом же внесении изменений в устав ТСЖ необходимо было перерегистрироваться в ТСН — и возникали даже ситуации, когда ТСЖ принуждали к перерегистрации, ссылаясь на ГК.

Теперь Минстрой устраняет коллизию. В Жилищном кодексе министерство предлагает прописать, что ТСЖ — это вид товарищества собственников недвижимости, а в многоквартирных домах ТСН может создаваться только в форме ТСЖ. Изменения вносятся и в ГК — теперь в уставе ТСН допускается наименование не только "товарищество собственников недвижимости", но и "товарищество собственников жилья". Положения ГК теперь распространят и на ТСЖ, если иное не установлено жилищным законодательством. "Это именно тот законопроект, который призван решить проблему ТСЖ", — заявили "Ъ" в Минстрое.

В целом, по словам Валерия Новикова, законопроект решает проблему согласования ГК и ЖК между собой, но не решает вопрос возможности применения ТСН упрощенной системы налогообложения, "что для них существенно". Сейчас этим правом могут пользоваться лишь ТСЖ. В случае отказов налоговыми органами в применении ТСН упрощенки объединение может обратиться в суд, отмечает господин Новиков, однако это требует времени и денег. "Конечно, их надо было принимать одновременно с поправками в ГК в мае прошлого года, но лучше поздно, чем никогда", — говорит Дмитрий Будницкий. Прошлогодние поправки, по словам Валерия Новикова, принимались "скоротечно", глобальных обсуждений, к сожалению, не было, но жизнь показала, что возникают сложности".

В результате главе Минстроя Михаилу Меню пришлось публично заявлять о том, что он считает ТСЖ как форму управления домами "наиболее оптимальной". Об этом министр сообщил в понедельник на пресс-конференции по результатам лицензирования управляющих компаний в ЖКХ. Он отметил, что теперь в привилегированном положении оказались ТСЖ — им лицензии не требуются, но тут же сообщил, что поручил к осени разработать законопроект, вводящий экзамены и для руководителей товариществ.

[Источник](#)