**Комментарий председателя Комиссии по правовому сопровождению реформы ЖКХ и тарифному регулированию Свердловского регионального отделения «Ассоциации юристов России», заместителя председателя Первоуральского отделения Ксении Лумповой по вопросу управления многоквартирными домами**

Изменения гражданского законодательства, вступившие в силу в 2014 году, вдоль и поперек перекроили сферу корпоративного права, считает Ксения Лумпова. Внесены существенные изменения, касающиеся создания и деятельности юридических лиц.

– Люди, не имеющие отношения к корпоративной отрасли права, и уж тем более, председатели, члены ТСЖ и иные собственники помещений в многоквартирных домах, не придали данным изменениям должного значения, – поясняет она. Не дал и соответствующих комментариев законодатель. Однако при этом ввел в Гражданский кодекс новое для собственников понятие – «товарищества собственников недвижимости».

Согласно пункту 5 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ «со дня вступления в силу настоящего Федерального закона юридические лица создаются в организационно-правовых формах, которые предусмотрены для них главой 4 Гражданского кодекса РФ (в редакции настоящего Федерального закона)». Что это значит? Стоит обратить внимание, что глава 4 Гражданского кодекса РФ не предусматривает такого самостоятельного понятия как ТСЖ. Соответственно, ТСЖ создаваться не могут, а вместо них собственники помещений в многоквартирном доме могут создавать только ТСН.

– Справедливости ради отмечу, что к ТСН относятся в том числе и ТСЖ, но это по сути ничего не меняет, – говорит эксперт. – Из-за такой формулировки «юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах: …ТСН, к которым относятся в том числе ТСЖ», у ТСЖ сейчас возникла ОБЯЗАННОСТЬ вносить изменения в свои уставы, меняя свою организационно-правовую форму.

По словам Ксении Михайловны, ныне действующие положения жилищного законодательства всех уровней – от Жилкодекса РФ до правил предоставления коммунальных услуг и Стандарта раскрытия информации – к ТСН применяться не могут, поскольку в них речь идет о ТСЖ, а не о ТСН.

– Кроме того, статья 161 ЖК РФ не предусматривает такого способа управления, как ТСН. Соответственно, ТСН не смогут управлять многоквартирными домами, – заключает она.

Получается, что ТСН не могут открывать специальные счета для размещения фонда капитального ремонта многоквартирного дома – это будет прямо противоречить положениям главы 16 раздела 9 ЖК РФ.

ТСН не могут применить льготы по НДС при реализации коммунальных услуг, поскольку от этого налога освобождены ТСЖ, а не ТСН.

Ряд негативных моментов касается и требований о наличии теперь уставного капитала не менее 10 тысяч рублей для ТСЖ.

В настоящее время в Госдуму РФ внесен законопроект (№ 711634-6 – прим.), которым депутаты максимально пытаются урегулировать вышеуказанные пробелы в законодательстве и минимизировать неудобства для собственников помещений многоквартирных домов. Если законопроект будет принят, регулировать деятельность объединений собственников жилья будет по-прежнему Жилищный кодекс, и десяткам тысяч ТСЖ не придется менять уставы и перерегистрировать свою деятельность. А между тем, в России зарегистрировано порядка 64 тысяч ТСЖ.

Елена Резнова

По материалам портала «Точка зрения»

<http://tzrnews.ru/actual/housing/1750-pravovoj-rebus.html>