



Федеральная палата адвокатов Российской Федерации
Адвокатская палата Пензенской области
Региональная коллегия адвокатов г. Пенза и Пензенской области
«Правовед»

440000, г. Пенза, ул. Московская, д. № 20

тел. (841-2) 21-57-87

№ 1 от «15» ноября 2021 года

на № ____ от «__» ____ 20__ г.

Калашникову Андрею Николаевичу

Письменная консультация

1. В первую очередь необходимо определиться, каким образом соотносятся между собой понятия ТСН, ТСЖ, СНТ и т.п.

1.1. Товарищество собственников недвижимости (ТСН).

Товарищество собственников недвижимости (ТСН) – это объединение собственников разнообразных (любых) видов недвижимости для совместного владения, пользования, управления и распоряжения общим имуществом.

Понятие «товарищество собственников недвижимости» появилось с 01.09.2014 как новая организационно-правовая форма некоммерческих организаций (подпункт 4 пункта 3 статьи 50 Гражданского Кодекса Российской Федерации; подпункт "б" пункта 3 статьи 1, часть 1 статьи 3 Федерального закона от 05.05.2014 № 99-ФЗ "О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации").

ТСН – это добровольное объединение собственников недвижимого имущества, в частности, и помещений в здании (в том числе и в многоквартирном жилом доме – МКД) или в нескольких зданиях, а также собственников садовых домов, собственников садовых или огородных земельных участков и т.п.

1.2. Товарищество собственников жилья (ТСЖ).

ТСЖ является одним из видов товарищества собственников недвижимости (ТСН), но в ТСЖ могут объединяться только собственники помещений в многоквартирном жилом доме (МКД) либо нескольких МКД или в жилых домах.

ТСЖ представляет собой объединение собственников помещений в 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 ТСН (подпункт 4 пункта 3 статьи 50 Гражданского Кодекса Российской Федерации; часть 1 статьи 135 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Иными словами, ТСН представляет собой по сравнению с ТСЖ более широкое понятие – это объединение собственников разных видов недвижимости, в то время как в рамках ТСЖ объединяются только собственники помещений в МКД.

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 Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

1.3. Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ).

Садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) также является одним из видов товарищества собственников недвижимости.

НО создавать садоводческие некоммерческие товарищества (или огороднические некоммерческие товарищества) могут только собственники садовых земельных участков (или огородных) земельных участков (статья 4 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

1.4. Таким образом, организационно-правовая форма организации, которая будет управлять комплексом недвижимого имущества, зависит исключительно от назначения такого недвижимого имущества.

Для собственников многоквартирного жилого дома (МКД) или нескольких жилых (в том числе и многоквартирных) домов – это может быть ТСЖ (но никак не СНТ или некое «дачное» товарищество).

Для собственников садовых и огородных земельных участков и садовых домиков на них такой организацией будет садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ).

2. Если объект капитального строительства по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Полушкино, территория ДСК Наука, дом 1 действительно является жилым и именно многоквартирным жилым домом (МКД), то надо понимать, что законом предусмотрено три способа управления многоквартирным жилым домом (ч. 2 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации):

- 1) непосредственное управление собственниками;
- 2) управление 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 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Таким образом, общее собрание собственников помещений объекта капитального строительства по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Полушкино, территория ДСК Наука, дом 1 – может выбрать любой из указанных способов (при условии, что это действительно МКД).

3. Данная консультация дана по представленным материалам и исходя из того, что объект капитального строительства по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Полушкино, территория ДСК Наука, дом 1 действительно является жилым и именно многоквартирным жилым домом (МКД).

Для более категоричных выводов мне надо понимать, как, каким образом данный объект недвижимого имущества и его части (квартиры) учтены и какие права на них зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). В связи с этим прошу прислать имеющуюся у Вас документацию на указанный объект недвижимости и на его части (квартиры?): свидетельства о государственной регистрации, либо выписки из ЕГРН, либо кадастровые номера указанного объекта недвижимости и его частей (квартир?).

С уважением,

адвокат РКА «Правовед»



С.В. Тонкушин