

Ответ на обращение в Государственную Думу ФС РФ

От кого: Комитет ГД по жилищной политике и ЖКХ <czhp@duma.gov.ru>

Кому: makkar@mail.ru

16 июня, 13:08

№ 3.23-25/1228

makkar@mail.ru

К.Е. МАКЕЕВОЙ

Уважаемая Каролина Еуженевна!

Мною внимательно рассмотрено Ваше обращение по вопросу регистрации товариществ собственников жилья.

Следует отметить, что поднятая Вами проблема сегодня достаточно остро стоит на всей территории Российской Федерации, и я активно занимаюсь ее решением на законодательном уровне.

Так, в связи с тем, что с 1 сентября 2014 года ТСЖ является не самостоятельной организационно-правовой формой некоммерческих организаций, а видом товарищества собственников недвижимости (далее также – ТСН), требуется осуществить переименование всех созданных на территории Российской Федерации ТСЖ в ТСН и внести изменения в уставы для приведения их в соответствие с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации. Несмотря на то, что конкретные сроки на осуществление таких действий не указаны, и они должны быть совершены при первом внесении изменений в устав, включение ТСЖ в состав организационно-правовой формы ТСН, кроме неудобств, никаких содержательных улучшений регулирования деятельности объединений собственников помещений в многоквартирном доме не несет.

Независимо от создания ТСН либо изменения организационно-правовой формы ТСЖ в ТСН применяться могут только нормы, регулирующие деятельность ТСН. Согласно пункту 4 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ положения Жилищного кодекса Российской Федерации в части создания и деятельности ТСЖ могут применяться постольку, поскольку они не противоречат Гражданскому кодексу Российской Федерации. Однако, ряд положений раздела VI Жилищного кодекса Российской Федерации противоречит положениям статьи 12312 - 12314 Гражданского кодекса Российской Федерации. Таким образом, положения Жилищного кодекса Российской Федерации и других нормативных правовых актов к ТСН применяться не могут.

В результате в скором времени мы столкнемся с ситуацией, когда вновь создаваемые жилищные объединения в организационно-правовой форме ТСН или же жилищные объединения, изменившие организационно-правовую форму, будут осуществлять свою деятельность вне правового поля. Статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрела такой способ управления многоквартирным домом, как управление ТСЖ. Если собственники помещений в многоквартирном доме не принимают решение о выборе способа управления таким домом, у органа местного самоуправления возникает обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации. И, с одной стороны, собственники, стремясь реализовать свое право на управление многоквартирным домом через жилищное объединение, создают ТСН, с другой стороны, из-за отсутствия такого способа управления многоквартирным домом, как ТСН, не смогут управлять многоквартирным домом. Как следствие, массовые проведения органами местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций. То же самое касается и невозможности открытия ТСН специальных счетов с целью формирования фонда капитального ремонта, и невозможности

применить налоговые льготы, предусмотренные подпунктом 29 пункта 3 статьи 149 главы 21 Налогового кодекса Российской Федерации при налогообложении налогом на добавленную стоимость реализации коммунальных услуг. В домах может возникнуть ситуация создания нескольких жилищных объединений (действующее ТСЖ и вновь созданное ТСН), что приведет к внутренним конфликтам между собственниками и вовлечению в них органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Кроме того, особое внимание на себя обращает принадлежность общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В настоящее время существует три нормы, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации и Жилищном кодексе Российской Федерации, которые определяют принадлежность общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. По Жилищному кодексу Российской Федерации (часть 1 статьи 36) общее имущество, независимо от наличия в многоквартирном доме товарищества собственников жилья, принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений. Гражданский кодекс Российской Федерации (статья 123.13) ставит в зависимость принадлежность общего имущества от членства в товариществе. Гражданский кодекс Российской Федерации (статья 291) определяет принадлежность общего имущества только применительно к собственникам квартир, в то время, как в многоквартирных домах в индивидуальной собственности физических и юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований могут находиться и нежилые помещения. При этом норма статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации изложена в императивной форме. И если норма пункта 2 статьи 123.13 Гражданского кодекса Российской Федерации отсылает к «иному закону», коим в нашем случае является Жилищный кодекс Российской Федерации, то с учетом положения пункта 4 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ вызывает серьезные опасения применение статьи 291 названного кодекса, не учитывающей права собственников нежилых помещений на объекты общего имущества.

Немаловажным является вопрос формирования исполнительного органа организации. В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 145, частью 3 статьи 147, статьей 149 Жилищного кодекса Российской Федерации председатель правления ТСЖ избирается из числа членов товарищества, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме, организует работу правления и выполняет его решения. Теперь же в силу пункта 1 статьи 53, пункта 3 статьи 653 Гражданского кодекса Российской Федерации председатель правления товарищества становится единоличным исполнительным органом. В то же время возможность предоставления уставом корпорации полномочий единоличного исполнительного органа нескольким лицам, действующим совместно или образование единоличных исполнительных органов, которые действуют независимо друг от друга, противоречит сущности ТСЖ.

Товарищество собственников жилья – объединение собственников помещений в многоквартирном доме, основанное на добровольном членстве. Основной задачей товарищества является управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем. В целях выполнения данной задачи товарищество устанавливает обязательные платежи (часть 8 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации) как для членов товарищества, так и для собственников, не являющихся таковыми. Пункт 1 статьи 123.14 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляет право ТСН устанавливать обязательные платежи исключительно для членов товарищества. С учетом положения пункта 4 статьи 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. № 99-ФЗ действующие ТСЖ не могут устанавливать обязательные платежи для собственников, не являющихся членами товарищества, и, как следствие, вопрос внесения указанными

собственниками платежей на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в нем в настоящее время не урегулирован (собрать плату в размере, установленном ТСЖ, товарищество не может).

Существует и множество других проблем, связанных с противоречием Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации, возникших в результате реформирования гражданского права в части определения правового статуса товарищества собственников жилья, однако, достаточно серьезно отражающихся на действующих жилищных объединениях и собственниках помещений, создающих их: это и неоднозначное понимание нормы об обязательном назначении аудиторской организации или индивидуального аудитора, и различное правовое положение членов товарищества.

В настоящее время мною предложено несколько вариантов решения вопроса:

1. Сохранить самостоятельную организационно-правовую форму ТСЖ (соответствующий законопроект № 711634-6 находится на рассмотрении Государственной Думы).
2. Внести изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации, установив, что ТСЖ является видом ТСН, а также приоритет норм жилищного законодательства при создании и деятельности товариществ (соответствующий законопроект № 777831-6 находится на рассмотрении Государственной Думы).

Решение данного вопроса находится на моем постоянно контроле.

Председатель Комитета
Государственной Думы
по жилищной политике и
жилищно-коммунальному хозяйству Г.П. Хованская