Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

# ТСН или ТСЖ - в чем разница

Товарищество собственников недвижимости, в сокращении ТСН, – новая форма коллективного управления собственностью, причем, как следует из названия, любой недвижимостью, а не только жильем.
Это общее понятие – ТСН – не заменило другой термин – ТСЖ (товарищество собственников жилья). По новым правилам, [ТСЖ](https://vgkh.ru/articles/obyazannosti-tszh/) будет являться одной из организационно-правовых форм ТСН.

## Что регламентирует закон о ТСН

Понятие товарищества собственников недвижимости было введено с 1 сентября 2014 года, когда вступил в силу Федеральный закон от 05.05.2014 №99-ФЗ о внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского Кодекса РФ.Теперь устав должен содержать слова «товарищество собственников недвижимости» в части о наименовании.Позже вышел Федеральный закон от 23.05.2015 №133-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и в Федеральный закон «О политических партиях». В соответствии с ним были внесены изменения в абзац 1 пункт 1 статьи 54 Гражданского кодекса.

Согласно этим изменениям:

* ТСЖ, учрежденные до 23 мая 2015 года уже как ТСН или переименованные в ТСН, должны внести изменения в устав. В наименовании таким организациям необходимо прописать, что они являются ТСЖ, которое, в свою очередь, является видом ТСН. Время, в течение которого организации должны внести эти изменения, не обозначено. Как только на собрании членов ТСЖ будет принято решение о внесении изменений в какую-либо часть устава, тогда и будут вноситься уточнения по наименованию;
* при регистрации организации после 23 мая 2015 года в наименовании следует указывать ТСЖ, в уставе – ТСЖ, которое создается в организационно-правовой форме ТСН;
* таким образом, устав будет содержать формулировку ТСЖ, но по факту в уставе будет указано, что ТСЖ является разновидностью ТСН.

## Сходства и различия ТСЖ и ТСН

ТСЖ и ТСН во многом схожи: и в целях своей деятельности, и в организационных моментах. Пока явных существенных отличий они не имеют, кроме того, что товарищество собственников недвижимости подразумевает более широкий спектр возможных субъектов управления. Для наглядности основные моменты сходств и различий данных форм управления представлены в таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | ТСЖ | ТСН |
| Направленность организации | Некоммерческая организация | Некоммерческая организация |
| Форма организации | Корпоративная организация | Корпоративная организация |
| Органы управления | Есть председатель и правление | Есть председатель и правление |
| Субъекты управления | Подходит только для управления жильем | Можно организовать для управления любой недвижимостью |
| Обязанности | Обязанность управлять общим имуществом и предоставлять коммунальные услуги | В ЖК РФ обязанность управлять общим имуществом и предоставлять коммунальные услуги напрямую не прописана |
| Система налогообложения | Разрешено ведение упрощенной системы налогообложения | Допускается ведение упрощенной или общей системы налогообложения |
| Кто может объединяться в товарищество | Только физические лица | Физические и юридические лица; объединения физических и юридических лиц |

## Перспективы ТСН

Подводя итоги, ТСН – это сравнительно молодая организационно-правовая форма управления недвижимостью, которая охватывает более широкую группу объектов управления. Теперь это не только многоквартирные дома, но и:

* садоводческие товарищества, участки;
* огороднические некоммерческие объединения;
* помещения в здании или даже нескольких зданиях;
* нежилые помещения;
* дачные дома и т.д.

ТСН станет альтернативой для тех собственников, кто хочет иметь возможность управлять не только жилыми площадями, но и прочими объектами недвижимости. Товарищества собственников недвижимости сейчас активно продолжают создаваться или переименовываться из ТСЖ, несмотря на некоторые спорные моменты.

Растет тенденция объединения нескольких домов в ТСН, иными словами, происходит своеобразное укрупнение субъекта управления, а, следовательно, увеличивается и количество работы для организации, занимающейся управлением.

Постепенно товарищества собственников недвижимости набирают популярность. Как следствие, все вопросы и спорные моменты, связанные с их функционированием, будут решаться оперативнее и в законодательном порядке. В перспективе у такой организационно-правовой формы как ТСН есть все шансы стать самой популярной формой управления, поскольку у нее нет особых ограничений: главное условие создания этого товарищества – общность имущества.