

ТСН вместо СНТ? Что изменится при переходе к новой форме

Статья из газеты: [АиФ на Даче №23 12/12/2014](#)

Среди садоводов пошли тревожные слухи: садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) превращают в товарищества собственников недвижимости (ТСН).

По нашей просьбе юрист **Юрий Волохов** разъяснил ситуацию.

С 1 сентября 2014 года вступил в силу Федеральный закон от 5 мая 2014 года № 99-ФЗ, которым внесены очень существенные изменения в главу 4 «Юридические лица» части первой Гражданского кодекса РФ. Так, предусмотрено, что с 1 сентября 2014 года новые садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и товарищества собственников жилья (ТСЖ) должны создаваться в форме товарищества собственников недвижимости.

Без паники

Что нужно теперь делать правлениям СНТ: проходить перерегистрацию, менять печати?

Перерегистрация ТСЖ и СНТ в связи с вступлением в силу ФЗ от 5 мая 2014 года № 99-ФЗ не требуется. Учредительные документы, а также наименования ТСЖ и СНТ, созданных до дня вступления в силу названного закона (то есть до 1 сентября 2014 года), подлежат приведению в соответствие с новыми нормами главы 4 ГК РФ при первом изменении учредительных документов таких юридических лиц. То есть каких-либо предельных сроков внесения изменений не установлено.

Кстати, госпошлина при регистрации изменений учредительных документов не взимается.

Пример

Предположим, в 2015 году в вашем СНТ будет создан крупный объект общего пользования, и в связи с этим вам потребуется внести изменения в устав садоводческого некоммерческого товарищества (в перечень имущества общего пользования). Вот тогда заодно и весь устав должен быть приведен в соответствие с новыми положениями главы 4 ГК РФ, и в том числе – в наименовании юридического лица должны будут появиться слова «товарищество собственников недвижимости».

Документы – те же

Что делать членам СНТ? Будут ли действительны регистрационные свидетельства на землю и строения, полученные ранее? Или их придется менять на новые?

Садоводов должен успокоить тот факт, что изменение наименования юридического лица не требует внесения поправок в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование. Что это означает? Название садоводческого объединения когда-нибудь изменится (в нем, как уже сказано, будут слова «товарищество собственников недвижимости»), и это, естественно, найдет отражение в его уставе. Но **в правоустанавливающие и другие документы, имеющиеся на руках у садоводов**

(например, свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок), никакие изменения вносить не нужно: в них по-прежнему будет указано соответствующее садоводческое или дачное некоммерческое товарищество.

Изменения – минимальны

Теперь каждому СНТ нужно перерабатывать устав?

Специально, а тем более срочно, менять устав нет необходимости. В законе сказано, что учредительные документы упомянутых юридических лиц до приведения их в соответствие с новыми нормами главы 4 ГК действуют в части, не противоречащей указанным нормам. То есть с 1 сентября все те положения конкретного устава СНТ, которые не противоречат нормам, предусмотренным в новой редакции главы 4 ГК, остаются в силе. Впрочем, предварительное знакомство с нововведениями убеждает, что ни членам ТСЖ, ни членам садоводческих некоммерческих товариществ основательно «перелопачивать» свои уставы не придется.

Отмечу и еще одно положение ФЗ № 99. С 1 сентября 2014 года к созданным до этой даты юридическим лицам соответственно применяются нормы главы 4 ГК уже в новой редакции. А именно: к товариществам собственников жилья, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим товариществам применяются нормы о товариществах собственников недвижимости. Но поскольку глава 4 ГК РФ, включая статьи 123.12–123.14, посвященные непосредственно товариществам собственников недвижимости, содержит в основном лишь общие положения, то непосредственно на собственниках жилья, дачниках и садоводах это мало отразится.

Выводы – утешительны

Федеральный закон о садоводческих объединениях граждан теперь отменяется?

Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ о садоводческих объединениях граждан, как и нормы Жилищного кодекса РФ о ТСЖ, не отменены, а продолжают действовать. Хотя, конечно, в свое время они будут скорректированы.

А это значит, что уставы ТСЖ, СНТ и других некоммерческих объединений переписывать от начала и до конца не придется.