

Сопроводительное письмо к Уставу

Уважаемый Андрей Игоревич и члены инициативной группы,

Коллектив юридической компании Абонент Консалт высылает Вам разработанную нами версию Устава для Вашего Товарищества.

Устав составлен исходя из новых редакций Гражданского и Жилищного кодексов. Также мы сделали профессиональную верстку устава.

Мы постарались сделать Ваш устав подробным, актуальным и удобным для чтения. Отправляем Вам на согласование. Принимаем замечания.

Список основных особенностей, на которые мы обращаем Ваше внимание:

- 1.** В уставе ТСН есть **оглавление** – для удобства читающих.
- 2.** В уставе есть глава 2, которая разъясняет необходимую **терминологию** тезисно. Среди терминов есть не только те, которые установлены законодательно, но и те, которые законом не определены, например, определение целевых взносов.
- 3.** В термины (ст. 2.1) добавлено определение Правил проживания и проведения строительных работ в соответствии с Вашим запросом. Упоминания о Правилах добавлены в ст. 3.1; 3.2; пункт 12 ст. 7.4.
- 4.** Основные виды деятельности ТСН указаны в статье 3.2 устава в соответствии с Вашим запросом.
- 5.** В статье 7.3 устава предусмотрена **защита от «корпоративного терроризма»**. В сфере ТСН есть такие случаи, когда некоторые собственники начинают терроризировать правление, требуя различные документы, которые они имеют право требовать в силу положений ЖК РФ. Однако для предоставления документов в больших объемах у Товарищества не хватает рабочих рук и материального оснащения. Запретить запрашивать документацию – незаконно, будет штраф. Отказать – незаконно, будет штраф. А вот ограничить и ввести особый порядок – это в наших силах, что мы и сделали. При этом обращаем внимание, что закон не дает право на копирование документов при ознакомлении. Мы его тоже не стали вписывать.
- 6.** Пункт 11 ст. 7.4 Устава составлен из положений Закона Московской области № 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».
- 7.** Пункт 12 ст. 7.4 Устава перенесен из ст. 7.2 предложенного Вами устава.

8. Статья 7.5 Устава составлена из ст. 7.3 предложенного Вами устава.
9. В статье 10.1 предусмотрено использование **системы электронного голосования** для собраний в заочной форме.
10. **Особые способы уведомления** прописаны в ст. 10.2 устава. Это сильно упростит порядок проведения собраний членов ТСН и рассылку уведомлений в будущем. Номер телефона товарищества, с которого будет СМС-рассылка, можно указать в уставе или утвердить на собрании. Важно прописать конкретные данные электронной почты и номера товарищества, потому что только так можно доказать в суде, что уведомление пришло от товарищества, а не от каких-нибудь хулиганов.
11. **Прописан порядок голосования членов ТСН** «1 участок = 1 голос = 1 взнос» в соответствии с Вашим запросом (ст. 10.4).
12. Из Вашей версии устава перенесли положение о том, что в Правлении может быть не более 11 человек. Мы его переформулировали – у Вас было указано просто «11 человек» (или 9). Если так формулировать пункт, но Правление становится нелегитимным в случае выхода хотя бы одного члена Правления. Поэтому мы не стали писать конкретное число, указали «до 11 человек» (ст. 11.3 устава).
13. В статье 11.9 мы уточнили **порядок приема решений Правлением** во избежание корпоративных конфликтов.
14. **Председатель Правления** избирается Правлением сроком на 2 года (пункт 18 ст. 11.10 Устава) в соответствии с Вашим запросом.
15. **Заместитель Председателя Правления** избирается Правлением сроком на 2 года (пункт 19 ст. 11.10 Устава). Этот пункт перенесен из Вашей версии устава.
16. Мы предусмотрели возможность проведения аудита/ревизии силами сторонних организаций (см. ст. 13.4).
17. В уставе есть глава 12 «**Неразглашение персональных данных**», которая является необязательной, но именно добавление ее в устав Товарищества поможет Вам избежать многих проблем, связанных с обработкой персональных данных и их распространением. Кроме того, это повышает доверие к Товариществу и позволяет не собирать с каждого согласие на обработку персональных данных.
18. В уставе есть глава 15 «**Конфликт интересов**», которая призвана обеспечить механизм решения вопросов в случае возникновения конфликта интересов. Вопрос оставить или убрать такое положение оставляем на Ваше усмотрение.

Иногда наш устав вызывает вопросы у инициативной группы. Чтобы снять самые типичные возражения и пожелания, мы составили для Вас материалы следующей рубрики.

ТИПИЧНЫЕ ВОПРОСЫ ПО УСТАВУ И ОТВЕТЫ НА НИХ

Типичный вопрос № 1:

«Есть товарищи (или будут) которые не хотят входит в ТСН, или захотят выйти.

Вопрос как быть всем остальным в таком случае.... Он всем пользуется, общей территорией, светом, детской площадкой, охраной и прочими прелестями, но зачем ему за это платить...? – такие уже есть.... Отгородить забором мы же его не можем, т.к. это всем остальным неудобно + коммуникации все-таки у нас одни».

Ответ:

ТСН – это не просто организация. ТСН управляет недвижимостью. Есть собственники, которые вступают в ТСН, есть которые не вступают, есть которые выходят из ТСН. В любом случае, все собственники обязаны платить взносы на содержание общего имущества не в зависимости от членства в ТСН. То есть членство в Товариществе дает только право управлять вместе с другими членами, право влиять на решения общего собрания. Каких-либо денежных льгот или дополнительной нагрузки это не несет (исключение составляют вступительные взносы, если они есть).

Если собственник все равно не платит, надо писать претензию. Если не отреагирует – подавать в суд. Обычно после создания ТСН бывает необходимо устроить 1-2 судебных процесса над должниками, чтобы все поняли, чем чревата неоплата. Но это все потом.

Типичный вопрос № 2:

«В уставе везде по тексту про общее имущество. А у нас его нет. По факту у нас есть своя земля (каждого собственники). Подъездные пути и дороги принадлежат застройщику. Вот все имущество. Так что вопрос, на сколько уместна эта формулировка... Хотя застройщик обещал передать это все в ТСН».

Ответ

Дело в том, что в силу закона ТСН создается именно для управления общим имуществом. Поэтому и в уставе должно все писаться про это.

Общего имущества у Вас в поселке гораздо больше, чем Вы можете себе представить. Земля принадлежит застройщику юридически, но пользуются ей все. Бывают такие ситуации, когда земля принадлежит одному лицу, а имущество на ней – другому. Земля может принадлежать физическому или юридическому лицу, а

дорога и асфальтное покрытие – общее имущество собственников. Поэтому в будущем ТСН будет чистить эти дороги от снега, от мусора, собирать денежные средства на ремонт этой дороги.

Места общего пользования (например, детские площадки, стоянки авто, хозяйственные постройки, будки охраны) также являются общим имуществом. ТСН предстоит их обслуживать.

Движимое имущество общего пользования (например, видеокамеры, шлагбаумы, хозяйственный инвентарь и проч.) также обслуживается силами ТСН на деньги всех собственников.

Форм передачи имущества в ТСН несколько.

Возмездный - через продажу земель дорог ТСН. Обычно так делают застройщики в тех случаях, когда при приобретении участков собственники не платили дополнительных взносов на общее имущество.

Безвозмездный – через передачу в ТСН дороги в виде пожертвования или по договорным конструкциям (например, в пользование).

Некоторые передают дороги в аренду. Если арендная плата составляет ровно столько, сколько налог за эту землю, то это очень хороший вариант для ТСН.

Типичный вопрос № 3:

«Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества. Мы не хотим, чтобы Товарищество отвечало всем имуществом. У нас тогда смогут забрать любое общее имущество в случае чего»

Ответ:

Такую ответственность предусматривает закон. Это нужно указывать, потому что ответственность юридического лица должна быть обязательно прописана в его уставе. К этому будут придираются проверяющие органы.

Пусть Вас не смущает этот пункт, потому что на самом деле ТСН не будет ничем владеть на праве собственности (если конечно на ТСН не передадут землю так, чтобы ТСН прям числилось собственником земли в ЕГРН). У ТСН нет уставного капитала. ТСН не владеет движимым имуществом как юридическое лицо. Например, те же шлагбаумы и видеокамеры – это общее имущество собственников, а не имущество ТСН. По сути ТСН отвечает только деньгами на своем расчетном счете. Больше взыскать с ТСН нечего. Если на ТСН повисают большие долги, его банкротят и создают новое.

Типичный вопрос № 4:

«Статья 7.2 Устава: «Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

Ко всему разделу 7 относится этот вопрос, про третьих лиц которым мы что-то должны и они нам что-то предъявляют».

С чего вдруг не член товарищества (к примеру, вообще третье лицо ни кем не являющийся), будет предъявлять нам требования? Он может вообще является собственником неплательщиком)

+

«Зачем вообще не членам товарищества мы должны что-то предоставлять?»

Ответ:

Так требует закон. Статья 143.1 Жилищного кодекса РФ.

Поясним логику законодателя для понятности. Если ТСН обслуживает общее имущество, за содержание которого должны платить все собственники, то и отчитывается ТСН перед всеми собственниками. Да, это очень несправедливо, когда приходится отвечать на запросы неплательщиков и отчитываться перед ними. Но таков закон. Он в данном случае защищает обычных собственников не членов ТСН, которые не просто обязаны платить, но и имеют право знать, за что они платят и какие работы проводятся.

У Вас возникает логичный вопрос, можно ли не включать в устав такие, возможно, провокационные пункты.

К сожалению, нельзя. Дело в том, что документы ТСН тщательно проверяются. Это происходит при регистрации, потом при государственном надзоре (Госжилинспекция надзирает за ТСН) и муниципальном контроле (Городская управа). Устав тщательно изучается этими органами.

Приведем пример из нашей практики. В далеком 2013 году нашему клиенту ТСЖ «Наш дом» в городе Мытищи Московской области пришло вот такое предписание (**см. пункт 6**):

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

141400, Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, д.1

тел: 8(495) 730-80151, факс: 8(495) 730-80139

ПРЕДПИСАНИЕ № 11-015/11-015-001/11

от 11.02.2011 г.

И.И.И.
(место составления)

По результатам проведения плановой (внеплановой) проверки на основании распоряжения от 11.02.2011 г. № 11-015/11-015-001/11, а также проведения мониторинга технического состояния жилищного фонда, обследования подконтрольных объектов, руководствуясь положениями Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» законом Московской области от 16.04.2010 № 39/2010-ОЗ «О государственном контроле в сфере содержания и ремонта внутридомового газового оборудования многоквартирных домов на территории Московской области», а также Положением о Государственной жилищной инспекции в Российской Федерации и Положением о Главном управлении Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

ВЫДАНО ПРЕДПИСАНИЕ:

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица)

фамилия, имя, отчество должностного/физического лица)

ПО ЖИЛОМУ ДОМУ, РАСПОЛОЖЕННОМУ ПО АДРЕСУ: 11-015 Ленинградская ул.

(индекс, почтовый адрес)

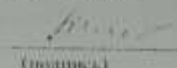
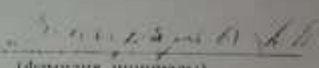
№ п/п	Установленные нарушения обязательных требований по использованию, содержанию, технической эксплуатации жилищного фонда, внутридомового газового оборудования, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых домов, многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также по вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг, входящим в компетенцию Госжилинспекции Московской области с указанием нормативно-правового акта, нормы которого были нарушены	Мероприятия (работы), подлежащие исполнению в целях устранения причин и последствий допущенных нарушений	Сроки исполнения
1.	главу №3 устава «Цель и виды деятельности товарищества» привести в соответствие со ст. 135 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
2.	главу №5 устава «Членство в товариществе» привести в соответствие со ст. 143 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
3.	главу №6 «Средства и имущество товарищества» привести в соответствие со ст. 151 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
4.	главу №8 устава «Права товарищества» привести в соответствие со ст. 137 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
5.	главу №9 устава «Обязанности товарищества» привести в соответствие со ст. 138 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.

Продолжение предписания № _____ от _____ г.

6.	главу № 10 изложить в следующей редакции «Права и обязанности членов товарищества и не являющихся членами товарищества» в соответствии со ст. 143.1 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
7.	главу №13 устава «Общее собрание членов товарищества» привести в соответствие со ст. 145 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
8.	главу № 14 устава «Президиум товарищества» привести в соответствие со ст. 147 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
9.	главу №15 устава «Председатель правления товарищества» привести в соответствие со ст. 149 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
10.	главу №16 устава «Ревизионная комиссия» привести в соответствие со ст. 150 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
11.	главу №18 устава «Прекращение деятельности товарищества» привести в соответствие со ст. 140 и ст. 141 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
12.	дополнить устав статьей «Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества» в соответствии со ст. 146 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.
13.	дополнить устав статьей «Хозяйственная деятельность товарищества» в соответствии со ст. 152 ЖК РФ	Привести в соответствие	23.02.2013г.

Примечания: а) пустые строки прочеркнуть; б) при приложении таблицы – указать на _____ листах

Должностное лицо Главного управления Московской области
«Государственная жилищная инспекция
Московской области»

 (подпись)
  (фамилия, инициалы)

ПРИНИМАЛИ УЧАСТИЕ: _____

ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ:

1. ДАННЫЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ЖИЛОГО ДОМА

Год постройки: _____ ; серия проекта: _____ ; этаж: _____ ; код-но секций: _____ ;
 код-но квартир: _____ ; материал стен: _____ ; кровли: _____ ;
 Площадь (кв. м.): общая _____ ; жилая _____ ; крыши _____ ; фасада _____ ;
 участка _____ ; подвала _____ ; чердака _____ ; наличие ВДЦ О _____ ;
 Другие данные: _____

2. ФОРМА СОБСТВЕННОСТИ: _____

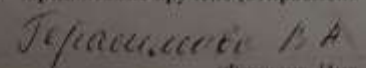
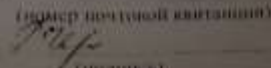
3. ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОЕ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

Лица, получившие предписание, обязаны информировать контролирующий орган о завершении предусмотренных работ и мероприятий в течение трех суток после установления сроков по факту: 23.08.13.

Проверка исполнения предписания производится в установленном порядке.

не выполняются в установленный срок законного предписания органа должностного лица, осущ. исполнители ГО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОНТРОЛЬ (НАДЗОР) ОБ УС ТРАНИ ШНИ НАРУШЕНИИ ЗАКОНОДАТЕЛ. Д. С. Т. В. А. ОБРАУЕ. Г. СОСТАВ АДМИНИ. ТРА ГИЩНО. О ПРАВОНАРУШЕНИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННО. Ч. 1 С Т. 19.5 КОАП РФ

ЗАМЕЧАНИЯ ПО ПРЕДПИСАНИЮ:

Предписание вручено (отправлено по почте): « _____ » _____ 20 _____ г. № _____
 (подпись)
  (номер почтовой квитанции)

Ранее в уставе их ТСЖ глава 10 звучала как «Права и обязанности членов товарищества». Жилищная инспекция заставила исправить устав и привести его в соответствие с законом.

Поэтому данные пункты лучше оставить как есть, во избежание дальнейших проблем с переделыванием устава и штрафами за это.

Типичный вопрос № 5:

В качестве информационного стенда и прочего мы используем группу в WhatsApp / Telegram и проч. Это подойдет?

Ответ:

Нет. Нужно как-то индивидуализировать источник информации. Группу в WhatsApp индивидуализировать нельзя, не получится дать ссылку на ресурс. И эта группа закрытая, ее нельзя увидеть посторонним. Лучше использовать сайт.

Надеемся, что эта рубрика дала Вам ответы на некоторые вопросы.

Ждем Ваших замечаний и предложений.

С уважением,

Александр Сергеевич Садов | Юридическая компания Абонент Консалт

Партнер

Тел.: +7 (965) 701 70 27

E-mail: sadov@abonentconsult.ru