

Устав ТСЖ

► Обратите внимание!

Проект устава необходимо подготовить до проведения ОСС о создании ТСЖ и предварительно согласовать его положения со всеми собственниками жилых и нежилых помещений в доме.

В Жилищном кодексе РФ раздел VI «Товарищество собственников жилья» регламентирует вопросы деятельности ТСЖ от создания вплоть до ликвидации. В то же время есть ряд положений, которые подлежат исполнению, только если «иное не установлено уставом». Поэтому к разработке устава ТСЖ необходимо относиться максимально внимательно, чтобы не допустить несоответствия положений устава действующему законодательству, что может привести к ликвидации ТСЖ.

► Для сведения

1. Должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля имеют право выдавать предписания об устранении в шестимесячный срок несоответствия устава ТСЖ, внесенных в устав изменений обязательным требованиям (п. 3 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ).

2. Невыполнение в установленный срок законного предписания уполномоченного органа об устранении нарушений законодательства влечет наложение административного штрафа (ст. 19.5 КоАП РФ):

на должностных лиц от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет;

на юридических лиц — от 10 000 до 20 000 руб.

3. Орган госжилнадзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлением о ликвидации ТСЖ в случаях (п. 2 ч. 6 ст. 20 ЖК РФ):

неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава или внесенных в устав товарищества изменений требованиям ЖК РФ;

- выявления нарушений порядка создания ТСЖ, если эти нарушения носят неустранимый характер.

Рассмотрим подробнее: что же такое устав товарищества и зачем он нужен?

Уставом называется свод правил, регулирующих организацию и порядок деятельности юридического лица. Иначе, это алгоритм действий ТСЖ для решения каждодневных задач в сфере управления домом.

В то же время устав организации является учредительным документом, на основании которого действует юридическое лицо, и, независимо от его организационно-правовой формы, должен содержать основную информацию об организации (ст. 52 ГК РФ).

В уставе должны быть отражены предмет и цели деятельности ТСЖ, а также другие сведения, предусмотренные законодательством для юридических лиц. Учитывая специфику деятельности ТСЖ, устав должен также содержать сведения, предусмотренные нормами глав 13 и 14 ЖК РФ.

Устав ТСЖ должен содержать сведения:

- 1) о наименовании ТСЖ, включающем слова «товарищество собственников жилья» (п. 1 ст. 291 ГК РФ, ч. 2 ст. 135 ЖК РФ);
- 2) месте нахождения ТСЖ (п. 1 ст. 291 ГК РФ, ч. 2 ст. 135 ЖК РФ);
- 3) предмете и целях его деятельности (п. 1 ст. 291 ГК РФ, ч. 2 ст. 135 ЖК РФ);
- 4) порядке возникновения и прекращения членства в ТСЖ (ч. 2 ст. 135 ЖК РФ);
- 5) составе и компетенции органов управления ТСЖ и порядке принятия ими решений (ч. 2 ст. 135 ЖК РФ);
- 6) составе и компетенции ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ (ч. 2 ст. 135 ЖК РФ);
- 7) правовом статусе ТСЖ с регламентацией его прав и обязанностей (ст. 137, 138 ЖК РФ);
- 8) правах и обязанностях членов ТСЖ (глава 14 ЖК РФ);
- 9) порядке взаимодействия с собственниками в МКД, не являющимися членами ТСЖ;
- 10) порядке участия членов ТСЖ в финансировании расходов по управлению МКД (ст. 145 ЖК РФ);
- 11) порядке реорганизации и ликвидации ТСЖ (ст. 141, 142 ЖК РФ);
- 12) иные сведения, предусмотренные ЖК РФ.

Вообще, многие вопросы деятельности ТСЖ можно урегулировать в уставе товарищества. Это избавит правление от проведения лишних собраний членов ТСЖ, ограничения в принятии некоторых решений. В уставе можно подробно прописать все, что касается правления, председателя правления и общего собрания членов ТСЖ.

Целесообразно установить в уставе , что:

- 1) кандидатуры на выборы в состав правления могут предлагаться любым собственником — членом ТСЖ не менее чем за 20 дней до общего собрания членов товарищества;
- 2) список кандидатов в правление представляется в качестве проекта за 20 дней до собрания членов ТСЖ в материалах, которые готовит правление для отчетно-выборного собрания;
- 3) численный состав членов правления устанавливается общим собранием членов ТСЖ;
- 4) если количество членов ТСЖ невелико (например, до 20 собственников), то правление можно не избирать, его функцию будет исполнять общее собрание членов ТСЖ. Оно же и избирает председателя правления ТСЖ;
- 5) общее собрание членов ТСЖ в любой момент вправе прекратить деятельность любого члена правления или всего состава правления и избрать новый состав правления;
- 6) в случае досрочного выбытия всех членов правления из его состава правление в полном составе переизбирается общим собранием членов ТСЖ на новый срок;
- 7) в случае досрочного выбытия члена правления ТСЖ вопрос о довыборах в правление должен быть вынесен на общее собрание членов ТСЖ;
- 8) целесообразно прописать в уставе товарищества действия и полномочия правления и председателя правления ТСЖ по истечении установленных сроков.

► Обратите внимание!

В уставе можно дополнительно к обязательным требованиям , например:

- предусмотреть использование ГИС ЖКХ или иной информационной системы при проведении общего собрания членов ТСЖ (ч. 2.1 ст. 135 ЖК РФ);
- установить порядок созыва общего собрания членов ТСЖ и способа уведомления о проведении такого собрания (ч. 1 ст. 145, ч. 1 ст. 146 ЖК РФ);
- расширить полномочия общего собрания членов ТСЖ (например, вопросы избрания председателя или привлечения УО можно передать общему собранию членов ТСЖ (ч. 3 ст. 145, ч. 3 ст. 147 ЖК РФ);
- расширить перечень документов, с которыми имеют право знакомиться члены ТСЖ и собственники — не члены ТСЖ (п. 9 ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ);
- предусмотреть запреты на совершение Председателем тех или иных действий без одобрения правления или общего собрания членов ТСЖ (ч. 2 ст. 149 ЖК РФ);

- установить перечень обязательных документов ТСЖ;

ограничить срок деятельности ТСЖ (ч. 4 ст. 135 ЖК РФ);

- установить порядок обработки персональных данных членов ТСЖ (в случае самостоятельного управления домом без заключения договора управления с УО).

Не будет лишним прописать в уставе, что товарищество может не только заключить договор управления с управляющей организацией (в силу закона), но и нанять управляющего. В отношении управляющего можно указать его полномочия, права и обязанности, а также определить в уставе, что контролировать выполнения договора управления с УО будет не только правление, но и ревизионная комиссия, а также установить порядок такого контроля.

ТСЖ или ТСН?

Важнейшим вопросом с некоторых пор стало правильное наименование товарищества собственников жилья в его уставе. Почему?

С 1 сентября 2014 г. товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости (ТСН), представляющий собой объединение собственников помещений в МКД для совместного управления общим имуществом в одном или нескольких МКД (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ, ст. 291 ГК РФ).

При этом никаких изменений в ЖК РФ в части товариществ собственников жилья внесено не было. Соответственно появились разногласия в вопросе регистрации ТСЖ как юридического лица.

В письме ФНС России от 27.03.2015 № СА-17-14/33 даны разъяснения, что зарегистрировать можно только ТСН: «Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрена возможность создания товариществ собственников жилья как вида товарищества собственников недвижимости. При этом, исходя из положений пункта 1 статьи 54, пунктов 1 и 2 статьи 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации, наименование товарищества собственников жилья должно включать слова “товарищество собственников недвижимости” и может содержать указание на вид недвижимого имущества — “товарищество собственников недвижимости (квартир)” или “товарищество собственников недвижимости (жилья)”.

Учитывая вышеизложенное, неопределенность правового регулирования в данном случае отсутствует, правовых оснований для государственной регистрации товариществ собственников жилья как самостоятельной организационно-правовой формы не имеется».

Подобная позиция в отношении регистрации только ТСН, а не ТСЖ породила в свою очередь ряд проблем.

ПРИМЕР.

В МКД зарегистрировано ТСН, и собственники приняли на ОСС решение о накоплении средств на капремонт общего имущества на спецсчете. Владельцем спецсчета выбрано ТСН. Такое решение собственников может являться основанием для отказа региональным оператором в приеме протоколов ОСС о переходе на спецсчет, и возврате накопленных за предыдущий период денежных средств на спецсчет. Минстрой России в письме от 22.01.2016 № 1367-ЕС/04 указал, что ч. 2 ст. 175 ЖК РФ владельцем специального счета может быть товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом. Владельцем специального счета не может быть товарищество собственников недвижимости. В дальнейшем эта ситуация благополучно разрешилась, однако до настоящего времени правовая коллизия осталась.

ТСН — это организационно-правовая форма некоммерческой организации, а ТСЖ — ее вид (подп. 4 п. 3 ст. 50 ГК РФ, ч. 1 ст. 135 ЖК РФ). С 23 мая 2015 г. было установлено, что если юридическое лицо представляет собой разновидность организационно-правовой формы, то в его наименовании необходимо указать именно вид организации (п. 1 ст. 54 ГК РФ, п. 3 ст. 1, ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 23.05.2015 № 133-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и в Федеральный закон “О политических партиях”»).).

Пунктом 21 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» было установлено, что «нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о товариществах собственников жилья продолжают применяться к ним и после 1 сентября 2014 года, и являются специальными по отношению к общим положениям ГК РФ о товариществах собственников недвижимости».

В настоящее время можно зарегистрировать товарищество собственников жилья как ТСЖ, но с указанием в уставе его организационно-правовой формы.

ПРИМЕР.

формулировки положений устава об организационно-правовой форме и наименовании товарищества

«1.2. Товарищество является некоммерческой корпоративной организацией, созданной в форме товарищества собственников недвижимости, в виде товарищества собственников жилья.

1.3. Полное наименование товарищества на русском языке: товарищество собственников жилья «_____».

Сокращенное наименование товарищества на русском языке: ТСЖ «_____».

С содержанием устава мы определились, перейдем к его оформлению. При регистрации уполномоченный орган не проверяет соответствие устава ТСЖ нормам права, но

существуют общие правила оформления подобных документов, без соблюдения которых устав при подаче документов на регистрацию не примут.

Правильное составление и оформление устава обеспечит аргументированную позицию в судебных спорах.

Юридические лица могут действовать на основании типового устава (п. 2 ст. 52 ГК РФ). Типовой устав — это учредительный документ, утвержденный государственным органом, который вправе использовать в неизменном виде юридические лица любых организационно-правовых форм. До настоящего времени типовой устав ТСЖ не разработан и нет нормативно-правового акта, определяющего перечень юридических и технических требований к оформлению устава ТСЖ.

Общепринятые правила оформления устава ТСЖ

Устав ТСЖ оформляется на стандартных листах формата А4.

Все листы документа нумеруются, кроме титульного.

На титульном листе документа указываются:

реквизиты решения ОСС, которым принят устав с подписью председателя собрания;

- наименование документа;
- наименование ТСЖ;

административно-территориальная единица, в которой действует ТСЖ (в нижней части листа).

Рекомендации по структурированию текста устава

1. Наиболее значимые вопросы целесообразно выделить в отдельные разделы (главы, статьи и т. п.).
2. Разделы по всему тексту имеют сквозную нумерацию. Для их обозначения можно использовать как римские, так и арабские цифры.
3. Внутри раздела перечень регулирующих норм, в свою очередь, группируется в пункты или части.
4. Можно использовать как сквозную нумерацию пунктов для всего документа, так и цифровые обозначения, где первая цифра обозначает номер соответствующего раздела, а вторая — номер пункта в разделе. Второй вариант удобнее в работе.

5. Первым разделом большинства документов являются «Общие положения» (наименование, адрес организации, ее статус, сроки деятельности и т. п. ► Обратите внимание!

В готовом виде устав ТСЖ представляется собой прошнурованный и пронумерованный документ, заверенный подписью председателя правления ТСЖ на последнем листе.

Устав ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений в МКД большинством голосов — более 50 % общего числа голосов всех собственников помещений в доме (ч. 2 ст. 135 ЖК РФ).

► К сведению

Количество голоса, которыми обладают все собственники в МКД, обычно равно сумме всех площадей помещений, на которые есть право собственности. Это количество применяется для определения кворума на ОСС и является постоянной величиной независимо от того, участвовали собственники в голосовании на собрании или нет. Исключение — случай, если в результате перепланировки или реконструкции помещения изменилась его площадь, соответственно изменится общее количество голосов собственников в МКД.

ТСЖ может успешно работать достаточно долго, а законодательство изменяется постоянно, поэтому время от времени придется вносить изменения в устав, чтобы учесть все изменения.

► Обратите внимание!

1. Устав ТСЖ в первоначальной редакции утверждается решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2. Внесение изменений в устав ТСЖ или утверждение устава в новой редакции отнесено к компетенции общего собрания членов ТСЖ (ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Любые изменения в уставе должны быть зарегистрированы в регистрирующем органе.

3. В течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав изменений ТСЖ обязано представлять в органы ГЖН заверенные председателем ТСЖ и секретарем общего собрания членов ТСЖ (ч. 10 ст. 138 ЖК РФ) копию устава, выписку из протокола общего собрания членов ТСЖ о принятии решения о внесении изменений в устав, копии текстов изменений.

Внесение изменений в устав

Иногда требуется внести изменения в устав ТСЖ. Законодательство меняется постоянно. Эти изменения необходимо отслеживать, чтобы не попасть в неприятную ситуацию. Особенно это актуально для тех ТСЖ, которые создавались давно. Также в уставе могут оказаться недействительные положения. Чаще всего это возможность ТСЖ распоряжаться общим имуществом собственников, что незаконно, или накладываются какие-либо

ограничения на членство в ТСЖ, что также не соответствует действующему законодательству. Ну и еще один момент. Кто-то пожаловался в ГЖИ, что в уставе ТСЖ есть недействительные положения. По результатам проверки вы получите от органа ГЖН предписание исключить недействительное положение из устава с конкретным сроком выполнения. Если предписание в указанный срок не выполнить, будет наложен штраф (ст. 19.5 КоАП РФ):

- на должностных лиц — от 1000 до 2000 руб. или дисквалификацию на срок до трех лет;
- на юридических лиц — от 10 000 до 20 000 руб.

Поэтому в такой ситуации затягивать изменение устава не рекомендуется. Сделать это можно двумя способами:

1. внести изменения в действующий устав. Оформить их надо как документ «Изменения к уставу ТСЖ _____», утвержденному общим собранием членов ТСЖ. Этот документ будет приложением к действующему уставу;
2. утвердить его в новой редакции. Это надо сделать, если изменения существенные и объемные.

Вопросы для включения в повестку дня общего собрания членов ТСЖ по внесению изменений в устав:

- о внесении изменений в устав или об утверждении новой редакции устава товарищества собственников жилья _____;
- о наделении члена правления ТСЖ или иного лица (ФИО) правом подать заявление о регистрации изменений устава.

► Обратите внимание!

1. Если заявление о регистрации изменений в устав будет подавать председатель правления ТСЖ, вопрос о его полномочиях не включается в повестку дня собрания, так как он действует от имени ТСЖ без доверенности .
2. Смена состава правления ТСЖ и его председателя не требуют изменений устава.

Решение о том, чтобы внести изменения в устав, принимают большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ.

После принятия решения о внесении изменений в устав, необходимо этот факт зарегистрировать по аналогии с регистрацией ТСЖ (см. соответствующий раздел методического пособия).

Как обезопасить ТСЖ от наказания за неправильно составленный устав?

Примеры судебных решений приведены из электронной системы «Управление МКД» и Центра дистанционного обучения «АКАТО»

1. Не может быть уставом установлено преимущество членов ТСЖ перед остальными собственниками, например членам ТСЖ предоставляется право выбора парковочных мест на придомовой парковке МКД или предоставляются дополнительные места на указанной парковке.

Все собственники помещений МКД выступают потребителями в отношениях с управляющей МКД организацией, в данном случае — с ТСЖ. Ставить потребителей в неравное положение относительно друг друга — нарушение прав потребителей, которое влечет наложение административного штрафа по ст. 14.8 КоАП РФ:

- на должностных лиц в размере от 1000 до 2000 руб.;
- на юридических лиц — от 10 000 до 20 000 руб.

2. Нельзя установить в уставе дополнительные требования к собственникам, которые не вступили в ТСЖ, например ограничение задолжавших за ЖКУ указанных собственников в пользовании лифтом, праве знакомиться с документами ТСЖ или использовать парковку.

Условия, которые ограничивают права потребителей, признают дискриминационными. За такие положения устава привлекают к ответственности по ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ и предъявляют через суд требование устранить нарушение. Собственник, который подвергся дискриминации, может оспорить положения устава в суде и потребовать компенсации морального вреда.

3. Нельзя установить в уставе дополнительные требования для исключения из членов ТСЖ, например исключение из-за долгов по обязательным взносам или из-за умышленного нанесения вреда общему имуществу собственников в МКД.

Законные основания для прекращения членства в ТСЖ — инициатива самого собственника — члена ТСЖ и прекращение права собственности на помещение в МКД (ч. 3 ст. 143 ЖК РФ).

По решению суда ТСЖ могут обязать восстановить исключенных лиц.

ПРИМЕР 1.

Суд признал ограничение в уставе ТСЖ незаконным.

Собственникам помещений запретили представлять интересы более чем двух членов товарищества, не считая себя. В решении суд сделал вывод о том, что такое ограничение не

основано на законе (определение Московского городского суда от 14.10.2010 по делу № 33—32161).

ПРИМЕР 2.

Суд признал законными дополнительные основания для исключения из членов ТСЖ.

Собственника нежилого помещения исключили из состава членов товарищества собственников жилья за многочисленные нарушения порядка пользования общим имуществом:

- разрушил плитку и лепнину на фасаде МКД при установке рекламы;
- реконструировал помещение без согласования;
- увеличил свою долю в общем имуществе и т. д.

Бывший член ТСЖ обжаловал в суд положения устава, на основании которых приняли решение об исключении его из членов товарищества. Суд в иске отказал и указал, что положения устава не противоречат закону (определение Московского городского суда от 19.04.2018 № 4 г/4-5181).

Несмотря на такое решение суда, в уставе следует указать только те основания для исключения из членов ТСЖ, которые установлены ч. 3 ст. 143 ЖК РФ.

4. Нельзя установить в уставе, что отказ собственнику помещения в МКД во вступлении в члены товарищества осуществляется по результатам принятия решения правлением. Нормами ЖК РФ отказ в принятии в члены ТСЖ не допускается.

Инспекцией ГЖН Волгоградской области проведены плановые проверочные мероприятия в отношении ТСЖ, в ходе которых было установлено, что положения устава товарищества противоречат требованиям ЖК РФ и нарушают права членов товарищества и собственников помещений домов, входящих в состав товарищества.

Товариществу было выдано предписание об устранении нарушений сроком на шесть месяцев. Для выполнения требований предписания товариществу необходимо было провести общее собрание членов ТСЖ и принять решение о внесении изменений в устав. Однако по результатам проверки исполнения предписания было установлено, что необходимых мер товариществом не предпринято.

Инспекция обратилась в суд с заявлением о ликвидации ТСЖ.

Апелляционным определением Волгоградского областного суда от 14.06.2018 по делу № 33А-9007/2018 иски требования надзорного органа были удовлетворены в полном объеме. В мае 2019 г. в ЕГРЮЛ внесена запись о ликвидации данного ТСЖ.

5. Незаконно введение в устав ограничений для кандидатов в председатели или правление ТСЖ, например в зависимости от наличия регистрации и (или) постоянного фактического проживания в доме.

Членом правления товарищества не может быть лицо, которое (ч. 1 ст. 147 ЖК РФ):

- заключило с ТСЖ договор управления МКД;
- занимает должность в органах управления организации, с которой ТСЖ заключило договор управления;
- состоит в ревизионной комиссии (ревизор) ТСЖ.

6. Не стоит наделять правление и председателя полномочиями общего собрания членов ТСЖ, например установить в уставе, что решение об утверждении вознаграждения председателю и его размере, а равно об установлении размера обязательных и дополнительных взносов членов ТСЖ принимает правление ТСЖ.

Это решение будет считаться превышением полномочий, и ГЖИ при проверке обяжет внести изменения в устав. Если не выполнить это требование, то ТСЖ может быть ликвидировано на основании п. 2 ч. 6 ст. 20 ЖК РФ.

► Обратите внимание!

Компетенция общего собрания членов ТСЖ установлена ст. 145 ЖК РФ.

Обязанности членов правления ТСЖ — ст. 148 ЖК РФ.

ПРИМЕР.

Суд отменил плату за дополнительные услуги ТСЖ, установленную решением правления ТСЖ (постановление Верховного Суда РФ от 08.06.2015 по делу № 32-АД15-3).

7. В уставе нельзя закрепить порядок проведения общих собраний членов ТСЖ, отличный от установленного ЖК РФ.

Положения ст. 45–48 ЖК РФ распространяются на порядок проведения общего собрания членов ТСЖ (ч. 1.1 ст. 146 ЖК РФ).

Если решения общего собрания приняты с нарушением положений Жилищного кодекса РФ, их признают недействительными. Тогда все действия, которые правление и председатель совершали на основании протокола такого собрания, признают незаконными. ПРИМЕР. Собственник помещения в МКД оспорил положение устава ТСЖ о порядке подсчета голосов по принципу «один член — один голос». устав признали недействительным. В решении суд указал, что такой порядок подсчета голосов противоречит нормам ЖК РФ (определение Санкт-Петербургского городского суда от 11.04.2012 по делу № 33-4777/2012).

8. Нельзя установить в уставе, что кворум на общем собрании членов ТСЖ считается от количества членов товарищества, присутствующих на указанном собрании.

Некое товарищество собственников жилья в своем уставе указало, что «Общее собрание членов ТСЖ правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей». Данное обстоятельство явилось основанием для выдачи Инспекцией предписания об устранении выявленных нарушений. ТСЖ указанное предписание пыталось оспорить.

Суд обоснованно пришел к выводу, что указание в уставе положения о законности собрания при наличии достигнутого количественного состава членов ТСЖ — «более половины членов ТСЖ или их представителей» противоречит вышеуказанной статье закона (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.04.2017 по делу № А56-8834/2016).

9. Положения устава, закрепляющие правомочия членов ТСЖ распоряжаться общим имуществом собственников в МКД, не подлежат применению.

Не включайте в устав положение, которое позволяет общему собранию членов ТСЖ решать вопросы об использовании общего имущества собственников помещений в МКД и распоряжении им. Такое положение с юридической точки зрения ничтожно. Вопросы пользования общим имуществом правомочно решать только общее собрание собственников помещений (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

ПРИМЕР 1.

ТСЖ запретили сдавать общее имущество МКД в аренду.

ТСЖ незаконно сдавало в аренду помещения МКД. Такой вывод сделал суд, рассматривая дело по иску одного из собственников помещений этого дома. В решении указали, что положение устава ТСЖ о праве членов товарищества распоряжаться общим имуществом противоречит закону (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21.04.2017 по делу № А56-8834/2016).

Исключение составляют случаи, когда общее собрание собственников МКД наделяет председателя или правление товарищества правом подписывать договоры о передаче общего имущества третьим лицам. Например, председателю ТСЖ передают право заключить договор о сдаче общего имущества в аренду под установку рекламной конструкции (п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК).

ПРИМЕР 2.

Устав ТСЖ признали незаконным.

По результатам проверки ГЖИ потребовала от ТСЖ устранить нарушения в уставе товарищества. Пункты устава содержали право членов ТСЖ сдавать общее имущество МКД в аренду и выдавать разрешения на размещение наружной рекламы.

ТСЖ оспорило предписание ГЖИ но суд отказал товариществу, потому что признал такие положения устава незаконными (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.02.2018 по делу № Ф07-16557/2017).

9. Проверьте устав на наличие технических ошибок и неправомерных сокращений.

Наименования органов управления ТСЖ всегда указывайте полностью. Чтобы использовать сокращения слов в уставе, сначала обязательно пропишите их полное значение. В тексте устава иногда допускают неточности и сокращения, которые могут иметь существенный характер. Например, пишут «общее собрание» или «собрание» и не указывают, о каком именно собрании идет речь — собственников помещений, членов ТСЖ или правления товарищества. Нарушение несущественное, но может стать поводом для жалоб со стороны критично настроенных собственников, а такие есть в каждом МКД.

ПРИМЕР.

Суд признал формулировку устава ТСЖ о том, что «общее собрание товарищества ведет председатель ТСЖ или его доверенное лицо», нарушением ч. 5 ст. 146 ЖК РФ. Вместо «доверенного лица» в уставе надлежало указать заместителя председателя или члена правления товарищества (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.02.2018 по делу № Ф07-16557/2017).

Версия #1

Зверобой создал 19 декабря 2025 01:36:27

Зверобой обновил 19 декабря 2025 01:40:10