

## **ПОЛОЖЕНИЯ УСТАВА ТСЖ В 2019 ГОДУ С УЧЕТОМ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНЕСЕННЫХ В ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО**

Поскольку сегодня большей частью жилые помещения являются личной собственностью, популярность приобретают товарищества, которые сами принимают решения по управлению имуществом, принадлежащему многоквартирному дому (например, подвалы, чердаки, придомовая территория и прочее).

Товарищество собственников недвижимости может быть создано не только для совместного использования одного многоквартирного дома, но и для сохранения, содержания, приращения имущества нескольких многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг жильцам при условии:

- близкого расположения домов с общей границей земельных участков;
- наличия общих коммуникационных систем инженерно-технического обеспечения (газопровод, трубопроводы по водоснабжению и подаче централизованного отопления и прочее).

Все вопросы, касающиеся жилья, регулируются нормами Жилищного кодекса, действующего с изменениями, в последней редакции от 22.01.2019. На проводимом ежегодном собрании собственников помещений многоквартирного дома либо внеочередном, по инициативе любого собственника, принимается устав ТСЖ подсчетом большинства голосов. Важно понимать, что Устав товарищества является одним из основополагающих документов, где определены основные функции, полномочия и обязанности организации, начиная с установления порядка созыва и проведения общего собрания, оповещения членов ТСЖ о времени, дне и месте его проведения, повестке дня.

В проекте Устава должно быть оговорено:

- кто вправе выступать инициатором созыва собрания;
- полномочия ревизионной комиссии;
- порядок внесения изменений и дополнений в действующий устав товарищества.

В связи с правками глав 13, 14 ЖК РФ, исключением отдельных статей и включением новой, в частности, определяющей права членов товарищества собственников жилья и не являющихся таковыми, кроме того, изменения норм, регламентирующих проведение общих собраний, если не будут внесены изменения в принятый ранее устав, возникает явная угроза принудительной ликвидации ТСЖ.

### *Для сведения*

Органы государственного надзора вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, если в ходе проверки будет выявлено несоответствие устава нормам действующего законодательства и в установленные предписанием сроки недочеты не будут устранены.

## **ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ТСЖ**

ТСЖ, созданное по желанию более 50% собственников жилья одного многоквартирного дома или 2/3 собственников, если речь идет о нескольких многоквартирных домах, является некоммерческой организацией и непременно должно быть официально зарегистрировано в качестве юридического лица в установленном законом порядке. Прежде всего, нужно провести общее собрание собственников, и если более половины из них проголосуют за создание товарищества, чтобы самостоятельно решать вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом, важно собрать все подписи в протокол собрания с указанием сведений о присутствующих. Инициативная группа готовит пакет необходимой документации:

- устав ТСЖ;
- протокол собрания, где было принято решение о создании товарищества;
- заполняет специальную форму, по сути, являющуюся заявлением о желании зарегистрировать ТСЖ, где внесены сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- квитанцию, подтверждающую оплату государственной пошлины.

Уполномоченное собранием лицо лично относит документы в территориальное отделение налоговой инспекции.

Решение принимается в течение 5 дней после обращения. При положительном ответе ТСЖ регистрируют в налоговой инспекции, выдают соответствующие документы – свидетельство ОГРН и ИНН.

### **КАК ПРИНИМАЮТ УСТАВ ТСЖ?**

Для принятия устава ТСЖ (или внесения в него изменений) руководствуются нормами ст. ст. 45-48 ЖК РФ. По предложению правления товарищества или группы активных собственников, не позднее, чем за 10 дней до намеченной даты, письменно под личную подпись или заказным письмом с уведомлением о вручении направляют каждому собственнику многоквартирного дома извещение о решении провести общее собрание, указав:

- кто является инициатором;
- в какой форме будет проведено собрание;
- число, месяц, год, точное время и место сбора собственников (либо куда должны передаваться данные, если решено провести заочный опрос);
- насущную повестку дня;
- в каком порядке можно ознакомиться с документальными материалами.

Собрание считается правомочным, если в нем примут участие более 50% собственников квартир или их представителей. Важно обратить внимание на то, что принятое решение подсчетом голосов присутствующих собственников распространяется, в том числе, и на собственников жилых помещений, не участвующих в собрании или проголосовавших «против».

## **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УСТАВА ТСЖ**

Поскольку устав является официальным документом, с учетом положений которого будет принято решение о регистрации товарищества в качестве юридического лица, имеющего ряд полномочий, несущего ответственность перед собственниками и органами государственного надзора, он должен быть соответствующим образом оформлен. Необходимо закрепить в документе актуальные сферы деятельности товарищества собственников жилья и планируемые источники получения дохода, в том числе сдачу в аренду помещений для извлечения прибыли на общие нужды всех владельцев квартир. В дальнейшем проводить работы, не оговоренные в уставе или отказаться от выполнения прописанных в нем обязанностей, не получится.

Устав товарищества собственников жилья, несмотря на тот факт, что нигде не указано обязательное требование, должен быть распечатан современными средствами оргтехники.

Копия документа, которая останется в налоговой инспекции при регистрации, должна быть нотариально заверена.

На первой странице документ озаглавливают, включая слова «товарищество собственников жилья».

Указывают:

- место нахождения (почтовый адрес многоквартирного дома, собственники которого решили создать сообщество);
  - предмет и цели его деятельности (одной из главных - эксплуатация многоквартирного дома);
  - порядок возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья;
  - состав и компетенции органов управления товарищества (возможность совершать сделки от имени собственников жилых помещений);
  - порядок принятия решений;
  - вопросы, решение которых может приниматься единогласно или подсчетом большинства голосов;
  - кто из собственников входит в состав ревизионной комиссии, компетенции ревизоров;
  - прочие сведения, в рамках действующего законодательства.
- Как правило, к видам предстоящей деятельности товарищества относят:
- управление многоквартирным домом;
  - подписание контрактов электроснабжения и договоров оказания прочих коммунальных услуг жильцам;
  - организацию мероприятий, направленных на поддержание сохранности общего имущества, проведение ремонтных работ;
  - организацию благоустройства придомовой территории;
  - обеспечение соблюдения прав владельцев жилых помещений.

## **НЮАНСЫ, НА КОТОРЫЕ СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ И ПРИНЯТИИ УСТАВА**

При подготовке устава рекомендуем воспользоваться услугами юриста, компетентного в вопросах составления учредительных документов. Принимая устав, можно не только внести обязательные сведения по типовой форме, но и применительно к конкретной ситуации добавить свои пункты, например:

- предусматривающие передачу полномочий по выбору Председателя правления общему собранию членов ТСЖ, что позволит сделать председательствующего менее зависимым от членов правления и более зависимым от всех членов ТСЖ;
- о процедуре совместного проведения собрания членов ТСЖ и собственников помещений дома;
- использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем;
- пропорциональное представительство в Правлении представителей всех подъездов дома;
- включить в правление ТСЖ представителя собственников нежилых помещений.

### ***Важно!***

В период времени, пока готовится устав товарищества, документы подаются на утверждение и государственную регистрацию, основные вопросы должны решаться в установленном порядке путем проведения общих собраний собственников помещений. Например, это касается:

- реконструкции дома;
- использования земельного участка или общего имущества;
- переизбрания правления и председателя;
- порядка проведения голосования;
- размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

## **ЧТО ДЕЛАТЬ ЕСЛИ НЕ ВСЕ СОБСТВЕННИКИ СОГЛАСНЫ С ОТДЕЛЬНЫМИ ПОЛОЖЕНИЯМИ УСТАВА?**

Если большинством голосов принято решение о создании товарищества, и участники собрания проголосовали за предложенный устав, в случае возражения отдельных лиц, можно предложить им выразить свои обоснованные доводы в письменном виде, после чего внести корректировки в устав, либо председатель общего собрания отказывает, указав причины принятого решения.

Поскольку каждый человек вправе защищать свои интересы, собственники жилья имеют право обращаться с жалобами в государственную жилищную инспекцию с просьбой проведения проверки соответствия устава ТСЖ нормам действующего законодательства, знакомиться с отчетами о деятельности товарищества.

### ***Внимание***

В полномочиях ТСЖ:

- заключать договора, касающиеся управления, в том числе содержания и ремонта общего имущества;
- определять смету доходов и расходов на предстоящий год, внесение специальных взносов собственниками в резервный фонд на цели, определенные в уставе товарищества;
- оплачивать предоставляемые товариществу услуги денежными средствами или передавать материальные средства согласно договорным условиям;
- в установленном законом порядке брать кредиты в банке;
- предоставлять услуги и выполнять работы для собственников жилых помещений;
- распоряжаться имуществом товарищества, не нарушая интересов собственников жилья;
- и прочее.

В то же самое время, если кто-то из собственников, не согласный с организацией ТСЖ, не выполняет оговоренных обязанностей по участию в общих расходах либо по уплате обязательных платежей, взносов, товарищество собственников вправе в судебном порядке потребовать возмещения всех причитающихся сумм и нанесенных убытков.

### **КАК В УСТАВ ВНОСЯТ ИЗМЕНЕНИЯ**

Процедура внесения изменений аналогична принятию самого устава. Обязательно необходимо в письменной форме под личную подпись или заказным письмом, отправленным почтой с уведомлением о доставке адресату, оповестить всех собственников о собрании, его повестке, времени и месте, форме.

Изменения могут быть внесены лишь, если примет участие более половины собственников многоквартирного дома, управляемого ТСЖ, и за предложенные изменения, дополнения проголосует большая часть опрошенных заочно, принимавших участие в собрании или в форме заочного голосования с использованием системы.

### ***Внимание!***

*В городах федерального значения – Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, проведение общих собраний собственников в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства приостановлено до 1 июля 2019 года в соответствии с ФЗ № 267 от 03.07.2016.*

Внесенное в протокол принятое решение об изменениях отдельных положений устава ТСЖ должно быть зарегистрировано должным образом после уплаты госпошлины и подачи документов в налоговую инспекцию

Если после проверки деятельности ТСЖ были выявлены нарушения в связи с изменением действующего законодательства и сделаны замечания к уставу ТСЖ, можно вместо внесения изменений разработать и принять новый устав, поскольку сама процедура ничем не отличается.