

## 21.08.2018 | Насколько важен Устав ТСЖ?

Жилищное законодательство РФ предъявляет множество требований к деятельности ТСЖ, регламентируя многие аспекты этой деятельности до такой степени, что порой кажется, в Уставе ТСЖ даже и писать ничего особо не надо — ведь Правительством РФ утверждены и Правила предоставления коммунальных услуг, и Правила содержания общего имущества, и Правила по управлению МКД, а Жилищный кодекс довольно подробно описывает процедуру проведения общих собраний и содержит целый раздел, посвященный работе ТСЖ. Однако, на самом деле некоторые требования закона довольно поверхностны, и их можно (а в некоторых случаях — нужно) конкретизировать в Уставе ТСЖ, а ряд положений законодательства подлежат исполнению ТСЖ только, если «иное не установлено Уставом». Поэтому значимость Устава нельзя недооценивать — необходимо как минимизировать риск привлечения ТСЖ к ответственности за несоответствия Устава требованиям закона (путем ликвидации этих несоответствий), так и реализовывать максимально эффективную модель деятельности ТСЖ (путем включения в Устав соответствующих положений, допустимых законом).

### Соответствие Устава закону

Устав — это основной документ, регламентирующий деятельность ТСЖ, и к его составлению необходимо подходить ответственно. Кроме того, Уставы, принятые много лет назад, несмотря на соответствие законодательству в момент утверждения, на настоящий момент являются устаревшими и нуждаются в корректировке.

Устав ТСЖ должен включать:

1. обязательные общие положения (наименование, место нахождения, предмет деятельности, цели создания);
2. перечень видов деятельности;
3. имущество ТСЖ, порядок его приобретения и распоряжения;
4. состав, компетенцию и порядок деятельности органов управления, права и обязанности организации и членов товарищества, председателя, ревизионной

- комиссии;
5. порядок возникновения и прекращения членства в ТСЖ;
  6. порядок реорганизации и ликвидации ТСЖ
  7. дополнительные положения и иные условия, предусмотренные ЖК РФ и имеющие значение для каждого конкретного ТСЖ.

Одно из важных обстоятельств при составлении или внесении изменений в Устав — это требование о соответствии положений Устава ТСЖ действующему жилищному законодательству.

Так, соответствии с п. 3 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля имеют право **выдавать предписания** о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе **об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья**, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, **внесенных в устав изменений обязательным требованиям**.

За неисполнение предписаний уполномоченного органа, **для ТСЖ предусмотрена административная ответственность по ст. 19.5 КоАП РФ**, предусматривающая наложение административного штрафа на должностных лиц — от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц — от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Более того, орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля **вправе обратиться в суд с заявлением о ликвидации товарищества собственников жилья**, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива **в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества** или такого кооператива, **внесенных в устав такого товарищества** или такого кооператива **изменений требованиям** настоящего Кодекса либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер (п. 2 ч. 6 ст. 20 ЖК РФ).

Несоответствие Устава или его отдельных положений действующему законодательству, а также неисполнение предписаний уполномоченных органов, может повлечь за собой судебное разбирательство о ликвидации ТСЖ.

Таким образом, Устав ТСЖ не может противоречить Жилищному кодексу РФ, в противном случае не соответствующие закону положения будут признаны

недействительными и не соответствующими законодательству. Устав ТСЖ обладает меньшей юридической силой и не может противоречить Жилищному кодексу РФ.

## **Порядок, предусмотренный Уставом**

Несмотря на некоторую «излишнюю зарегулированность» деятельности ТСЖ, все-таки имеется множество вопросов, решение которых может осуществляться в том порядке, который предусмотрен Уставом.

Например, именно Уставом может быть предусмотрено использование ГИС ЖКХ или иной информационной системы при проведении общего собрания членов ТСЖ (ч. 2.1 ст. 135 ЖК РФ), Уставом устанавливается порядок созыва общего собрания членов ТСЖ (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ) и может быть установлен способ уведомления о проведении такого собрания (ч. 1 ст. 146 ЖК РФ), Уставом к компетенции общего собрания членов ТСЖ могут быть отнесены дополнительные вопросы, сверх предусмотренного законом перечня (ч. 3 ст. 145 ЖК РФ), Уставом может быть расширен перечень документов, с которыми имеют право знакомиться члены ТСЖ и собственники помещений в МКД, не являющиеся членами ТСЖ (п. 9 ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ), Уставом могут быть предусмотрены запреты на совершение председателем тех или иных действий без одобрения Правления или Общего собрания членов ТСЖ (ч. 2 ст. 149 ЖК РФ), Уставом может быть предусмотрено большее число голосов, необходимых для принятия решений Правлением ТСЖ, чем это предусмотрено законом (ч. 6 ст. 147 ЖК РФ), Уставом можно ограничить срок деятельности ТСЖ (ч. 4 ст. 135 ЖК РФ).

Таким образом, законодатель оставляет ТСЖ некоторую свободу маневра в решении отдельных вопросов, и для реализации того порядка решения этих вопросов, который наиболее удобен, наиболее выгоден ТСЖ, необходимо соответствующие положения предусматривать в Уставе.

Если Вы полагаете, что Устав Вашего ТСЖ несколько устарел, в той или иной части не соответствует действующему законодательству РФ и/или Вашему ТСЖ требуется предусмотреть особый порядок решения тех или иных вопросов, по которым законодательством предусмотрено определение этого порядка Уставом, либо Ваше ТСЖ только начинает свою деятельность, и Вы хотите сразу составить грамотный Устав, соответствующий законодательству и отвечающий Вашим пожеланиям, Вы можете обратиться за разработкой Устава ТСЖ в АКАТО — в этом случае специально для Вас в кратчайшие сроки будет подготовлен Устав ТСЖ, соответствующий закону и отражающий все Ваши требования и пожелания. Подробнее по **ссылке** > > >