

20.03.2019 | Устав ТСЖ/ЖСК – формальность или необходимость?

Казалось бы, жилищное законодательство РФ довольно подробно регулирует сферу предоставления жилищно-коммунальных услуг. Порядок деятельности ТСЖ расписан в Жилищном кодексе настолько подробно, что некоторые вопросы даже «зарегулированы» свыше, чем это требуется. На этом фоне такой важнейший для ТСЖ и ЖСК документ как Устав часто воспринимается, как простая формальность. Многие специалисты сферы ЖКХ не считают необходимым тщательно прорабатывать этот документ, ведь все вопросы уже урегулированы жилищным законодательством, а Устав в любом случае не может этим нормам закона противоречить. Сторонники такого мнения часто берут образец Устава на первом попавшемся интернет-сайте, регистрируют его и потом благополучно забывают о содержимом Устава, полагая, что деятельность ТСЖ/ЖСК в надлежащей степени урегулирована законодательством. Попробуем разобраться, правильно ли такое мнение?

Необходимость наличия Устава

ТСЖ/ЖСК/ЖК не могут существовать без Устава, то есть без своего главного и единственного учредительного документа, который регулирует деятельность организации, определяет ее права и обязанности, регламентирует полномочия и порядок деятельности органов управления.

Поскольку Устав – это основной документ ТСЖ/ЖСК/ЖК, предполагается, что он должен быть уникальным для каждой организации, должен учитывать специфику ее работы, особенности управления каждым многоквартирным домом.

К сожалению, на практике все обстоит иначе. Устав чаще всего используется один и тот же, скачанный с какого-либо «раскрученного» сайта в Интернете. И если скачанный вариант составлен с ошибками, эти ошибки начинают «гулять» по десяткам, а то и сотням Уставам ТСЖ/ЖСК/ЖК.

Устав может содержать только те положения, которые не противоречат Жилищному кодексу РФ, Гражданскому кодексу РФ и другим Федеральным законам.

Корректно подготовленный Устав является для органов управления многоквартирным домом своего рода «палочкой-выручалочкой». В любой момент под рукой имеется алгоритм для решения каждодневных задач в сфере управления МКД.

Законодатель достаточно подробно изложил в Жилищном кодексе РФ порядок организации деятельности ТСЖ. В некоторых моментах, скажем, даже слишком подробно. Вследствие чего возникает так называемый эффект «зарегулированности норм», что может приводить к их двоякому толкованию.

Опираясь на сложившуюся практику, отметим, что практически в четырех случаях из пяти юристы, умеющие толковать жилищное законодательство, видят норму права одним образом, в то время как члены органов управления «расшифровывают» ее совершенно иным способом – так сказать, подгоняют ее под рамки «жизненной справедливости», что вносит некоторый беспорядок в деятельность товарищества.

Что касается жилищных и жилищно-строительных кооперативов, то здесь законодатель решил оставить «белое пятно» в сфере регулирования многих практических вопросов. Практически в каждой статье Жилищного кодекса мы встречаем такие пункты как: «срок, который определяется уставом кооператива»; «в количестве, определенном уставом кооператива» и т.д. И это при том, что многие ЖК и ЖСК не вносили изменения в свои Уставы десятилетиями.

В то же время законодателем введена ответственность на несоответствие (противоречия) положений устава УО действующему законодательству.

Последствия некачественной подготовки Устава

Кратко обозначим возможные негативные последствия некачественной подготовки Устава:

В соответствии с п. 1 ст. 138 ЖК РФ, Товарищество собственников жилья обязано: обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, **а также устава товарищества**

Согласно 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 УО 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.

Кроме 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).

Обобщая изложенное, приходим к выводу, что несоответствие Устава или его отдельных положений действующему законодательству, а также неисполнение предписаний уполномоченных органов, может повлечь за собой судебное разбирательство, вплоть до судебных споров о ликвидации ТСЖ.

Судебные прецеденты

Перейдем от теории к практике и рассмотрим отдельные прецеденты, возникшие в российской судебной системе по вопросам нарушений ТСЖ/ЖСК в части несоответствия Устава законодательству РФ.

Случай 1:

Некое товарищество собственников жилья в своем Уставе указало на то, что **«Общее собрание членов ТСЖ правомочно (имеет кворум), если на нем присутствуют более половины членов Товарищества или их представителей».**

Инспекция в пределах предоставленных ей полномочий, выдала ТСЖ предписание об

устранении выявленных нарушений. ТСЖ указанное предписание пыталось оспорить вплоть до кассации, но потерпело фиаско. Суды трех инстанций признали предписание инспекции законным.

В действительности, правомочие общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ и Уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие **более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.**

Кроме того, часть 3 ст. 48 ЖК РФ определяет подход к такому подсчету: «Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме».

Исходя из положений указанного закона, общее собрание в многоквартирном доме правомочно при участии членов ТСЖ, обладающих более 50% голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме. 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 апреля 2017 г. по делу №А56-8834/2016).

Случай 2:

Собственники помещений многоквартирного дома обратились в Инспекцию государственного жилищного надзора (ИГЖН) для проведения проверки Устава Товарищества на предмет его соответствия требованиям жилищного законодательства. Указанное обращение послужило основанием для вынесения распоряжения о проведении внеплановой документарной проверки. По итогам проверки было выдано предписание, которым ТСЖ обязали устранить выявленные нарушения, провести мероприятия по обеспечению соблюдения обязательных требований ЖК РФ.

Из предписания следует, что пункт Устава ТСЖ не соответствует обязательным требованиям Жилищного кодекса РФ (ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ). В частности, в Уставе были **перечислены документы, с которыми имеют право знакомиться члены ТСЖ.**

Не согласившись с мнением Инспекции, ТСЖ обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании вынесенного предписания. Однако суд встал на сторону ИГЖН, обосновав свою позицию следующим образом: «В Уставе содержится перечень документов, предоставляемый по требованию члена ТСЖ, тогда как ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ право знакомиться с документами имеют не только члены ТСЖ, но и собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ».

Суд также отметил, что изложение положений Устава должно содержать четкие формулировки, исключающие возможность его двоякого толкования.

(Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21 апреля 2017 г. по делу №А56-8834/2016).

Случай 3:

Еще один инцидент, повлекший более масштабные последствия, произошел недавно в Волгограде. ИГЖН 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.

Так, положениями устава предусмотрено, что как прием, так и отказ собственнику помещения в многоквартирном доме во вступлении в члены товарищества осуществляется по результатам принятия решения правлением. При этом нормами ЖК РФ отказ в принятии в члены товарищества не допускается.

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.

В рамках реализации полномочия, предусмотренного ч. 6 ст. 20 ЖК РФ, Инспекция обратилась в суд с заявлением о ликвидации ТСЖ. По мнению инспекции,

несоответствие законодательству основного руководящего документа деятельности ТСЖ является грубым нарушением ЖК РФ, и реализация таких положений устава может привести к нарушению прав собственников многоквартирного дома.

Решением районного суда в удовлетворении исковых требований инспекции было отказано. Не согласившись с данным судебным актом, инспекция обратилась с апелляционной жалобой в областной суд. Апелляционным определением решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований инспекции было отменено, по делу принято новое решение, согласно которому иски требования надзорного органа были удовлетворены в полном объеме. В мае 2019 года в ЕГРЮЛ внесена запись о ликвидации данного ТСЖ.

(Апелляционное определение Волгоградского областного суда по делу №33А-9007/2018 от 14.06.2018 г.).

Вывод

Мнение многих ТСЖ/ЖСК/ЖК о том, что Устав не является важным документом, поскольку все вопросы и так хорошо урегулированы жилищным законодательством, а принятие Устава – лишь формальность, без которой организация не может осуществлять деятельность, некорректно. Несмотря на действительно подробное регулирование жилищной сферы нормами законодательства, часть вопросов регулируется именно Уставом, и неправильное регулирование создает необоснованные финансовые риски и опасность привлечения к ответственности как организации, так и ее должностных лиц.

Если Вам необходима разработка качественного Устава, отвечающего всем требованиям законодательства и учитывающего именно Ваши интересы, потребности, пожелания, Вы можете обратиться за услугой по разработке Устава ТСЖ/ЖСК/ЖК в компанию АКАТО. Информация об услуге представлена по ссылке > > >