

Изменения в Устав ТСЖ «Юрловский», рекомендованные юристом, с обоснованиями

№ статьи в Уставе	Действующая редакция Устава	Новая редакция	Обоснование вносимых изменений
п. 1.3.	Товарищество является некоммерческой организацией, добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений единого комплекса недвижимого имущества – многоквартирного жилого дома с встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Юрловский проезд, дом 21, далее именуемого «Дом».	Товарищество является некоммерческой организацией, видом товарищества собственников недвижимости, добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений единого комплекса недвижимого имущества – многоквартирного жилого дома с встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Юрловский проезд, дом 21, далее именуемого «Дом».	ч. 1 ст. 135 ЖК РФ
Дополнено пунктом 2.7.	Отсутствует	Товарищество использует систему (или иную информационную систему) при решении вопросов, связанных с управлением в товариществе собственников жилья, с учетом функций указанных систем.	ч. 2.1. ст. 135 ЖК РФ
Дополнено пунктом 2.8.	Отсутствует	Товарищество может участвовать в объединениях (ассоциациях, союзах) товариществ собственников жилья для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о некоммерческих организациях.	ст. 142 ЖК РФ
Вставить п 3.1. со смещением нумерации раздела	Отсутствует	Предметом деятельности Товарищества является управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.	ч. 2 ст. 135 ЖК РФ
Дополнен подп. 3 п. 4.2.	3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного	3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения	подп. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ

	помещения	беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	
Изменен п. 4.6.	Доля собственника помещений в Доме в праве общей долевой собственности на Общее имущество (доля участия) определяет для каждого собственника помещений в Доме его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов на Общих собраниях. Доля участия каждого члена Товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в Доме, которая определяется в квадратных метрах общей площади.	Доля собственника помещений в Доме в праве общей долевой собственности на Общее имущество (доля участия) определяет для каждого собственника помещений в Доме его долю в обязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также долю (количество) голосов на Общих собраниях. Доля члена Товарищества в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.	ч. 1 ст. 37 ЖК РФ
Изменен п. 4.7.	Собственники помещений несут бремя расходов по содержанию и ремонту Общего имущества, а также в несении иных доходов, установленных в соответствии с действующим законодательством и уставом Товарищества в соответствии с долями участия, рассчитанными в соответствии с действующим законодательством и уставом Товарищества.	Собственники помещений в Доме несут бремя расходов по содержанию и ремонту Общего имущества в Доме, а также в несении иных расходов, установленных в соответствии с действующим законодательством и уставом Товарищества.	Удалено частично, так как по смыслу дублирует п. 4.6.
В раздел 5 добавлен п.5.6.	Отсутствует	Источниками формирования фондов являются: доходы, образовавшиеся в результате превышения доходных статей сметы над соответствующими расходными статьями (экономия); доходы от сдачи в аренду общего имущества, размещения рекламы и ведения иной предпринимательской деятельности Товарищества (если эти доходы не распределены по соответствующим статьям сметы); доходы от поступления обязательных целевых взносов на формирование резервного фонда в размере, установленном решением общего собрания членов Товарищества; суммы, полученные Товариществом в результате взыскания штрафных санкций, в том числе в судебном порядке, в виде пени, штрафов и иных платежей; иные доходы, не предусмотренные сметой, полученные Товариществом.	Подп. 5 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ
п. 7.6	В случае, если жилое и/или нежилое помещение в Доме принадлежит нескольким собственникам на	Исключить	Не соответствует ч. 1 ст. 143 ЖК РФ

	праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в Товариществе.		
п. 7.7.	Интересы несовершеннолетних членов Товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов Товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.	Исключить	Апелляционное определение Свердловского областного суда от 13.10.2017 по делу N 33-17381/2017, Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 16.04.2014 N 33-4309/2014 по делу N 2-5713/2013, Постановлении Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 года № 10-П
В п. 9.1 добавлен подп. 11	Отсутствует	11) раскрывать информацию, предусмотренную законодательством Российской Федерации, на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» в порядке п.10.1 ст.161 Жилищного Кодекса Российской Федерации.	ч.10.1 ст.161
подп. 4 ст. 10.3 Устава и далее по тексту	заключения ревизионной комиссии Товарищества	заключения ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества	ст. 150 ЖК РФ

Раздел 10 п.10.3 изложить в нов. ред. добавить п.10.3.1	Отсутствует	10.3.1. Получать информацию, предусмотренную законодательством Российской Федерации и размещаемую Товариществом на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» в порядке п.10.1 ст.161 Жилищного Кодекса Российской Федерации. В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению Товарищества раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), Товарищество вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации.	ч.10.1 ст.161 ЖК РФ п.34 ПП №416 от 15.05.2013
Изменен подп. 7 п. 11.1	содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его <u>текущий</u> ремонт за свой счет	содержать находящееся в его собственности жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его капитальный/текущий ремонт за свой счет	ст. 210 ГК РФ
Изменен п. 11.2	Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.	Член Товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей Товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности в порядке, установленном законодательством РФ.	Приказ Минземстроя РФ от 3 августа 1998 г. № 35
Раздел 13 п.13.1 излож. в нов. ред., добавить п. 13.1.1.	Отсутствует	П. 13.1. Годовое Общее собрание членов Товарищества проводится ежегодно в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом. Годовое Общее собрание проводится по инициативе правления Товарищества. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными. Внеочередное Общее собрание Товарищества может быть созвано по инициативе любого члена Товарищества. Проведение внеочередного общего собрания членов Товарищества производится за счет	ч. 1, ст.45 ЖК РФ ч. 8 ст. 148 ЖК РФ подп. 3.5. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. ч.6 ст. 45 ЖК РФ П.12 Приказа Минстроя РФ №44/пр от 28.01.2019

		инициаторов такого собрания, если иное решение не принято общим собранием членов Товарищества. П. 13.1.1. Члены Товарищества, обладающие не менее чем 20% голосов от общего количества голосов членов Товарищества (далее инициаторы Общего собрания), вправе обратиться в письменной форме в правление Товарищества для организации проведения внеочередного Общего собрания членов Товарищества. Проведение внеочередного общего собрания членов Товарищества производится за счет инициаторов такого собрания, если иное решение не принято общим собранием членов Товарищества. В обращении о проведении Общего собрания должны быть сформулированы вопросы повестки дня собрания и указана информация об инициаторах этого Общего собрания, необходимая для оформления уведомления о проведении Общего собрания и протокола общего собрания: для юридических лиц указывается полное наименование и основной государственный регистрационный номер (ОГРН); для физических лиц указывается полностью фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение. По обращению правление Товарищества обязано в течение 45 дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за 10 дней до даты проведения Общего собрания, уведомить о проведении этого Общего собрания каждого члена Товарищества одним из способов, указанных в п.13.7 настоящего Устава, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого Общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников путём вывешивания на стендах (досках объявлений) каждого подъезда Дома.	
Изменить подп. 3 п. 13.2.	3) избрание членов правления Товарищества и членов ревизионной комиссии Товарищества, наделение и/или ограничение их полномочиями, а также	3) избрание членов Правления Товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) Товарищества, а также председателя правления товарищества из числа	подп. 3 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ

	досрочное прекращение их полномочий.	членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий	
Вставить подп. 14 п. 13.2. со смещением нумерации	Отсутствует	14) утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества	подп. 8.2. ч. 2 ст. 145 ЖК РФ
Вставить подп. 15 п. 13.2. со смещением нумерации	Отсутствует	15) принятие решения о порядке приема инициатором Общего собрания оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование в случае проведения Общего собрания членов Товарищества в форме заочного голосования опросным путем.	ч.3.7 ст. 44 введен N 441-ФЗ от 04.08.2023
Вставить п. 13.4., 13.5. со смещением нумерации	Отсутствуют	13.4. Общее собрание членов Товарищества может проводиться в очной форме (совместное присутствие членов Товарищества), в форме заочного голосования, а также в форме очно-заочного голосования. 13.5. Общее собрание членов Товарищества может проводиться с использованием информационных систем при решении вопросов, связанных с управлением в Товариществе, в порядке, предусмотренном ст. 47.1 ЖК РФ.	ч.1 ст. 145 ЖК РФ, ч. 6 ст. 146 ЖК РФ, ч. 1 ст. 47 ЖК РФ, ч. 2.1. ст. 135 ЖК РФ, ч. 7 ст. 146 ЖК РФ.
Изменен подп. 3 п. 13.7	п. 13.5. действующей редакции: 2) форма проведения Общего собрания членов Товарищества (собрание или заочное голосование); 3) дата, место и время проведения Общего собрания членов Товарищества, а в случае его проведения в форме заочного голосования – дата окончания приема решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;	2) форма проведения Общего собрания членов Товарищества (очное, заочное или очно-заочное голосование); 3) дата, место и время проведения данного Общего собрания членов Товарищества или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования опросным путем или очно-заочного голосования время начала и окончания голосования (продолжительность голосования);	ч. 5 ст. 45 ЖК РФ
Дополнить абз. 3 п. 13.8	Дополнить абз. 3 п. 13.6 действующей редакции.	Правом голосования на общем собрании членов Товарищества в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают члены Товарищества. Голосование на общем собрании членов Товарищества осуществляется членами Товарищества в данном доме как лично, так и через своего представителя.	ч. 1 ст. 148 ЖК РФ
Изменить п. 13.8.	п. 13.8. действующей редакции: «Решение Общего собрания членов Товарищества по	п. 13.10 новой редакции: «Решение Общего собрания членов Товарищества по	ч. 4 ст. 146 ЖК РФ. Вторая часть пункта дублирует п.

	вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пп. 2, 5 и 6 пункта 10.2. настоящего устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов членов Товарищества, присутствующих на Общем собрании членов Товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.	вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пп. 2, 6 и 7 пункта 13.2. настоящего устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов Товарищества.»	13.7 действующей редакции (13.10 новой редакции).
Изменен п. 13.13	п. 13.11. действующей редакции: «Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении Общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование) в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ.	13.13. Решение Общего собрания членов Товарищества может быть принято путем проведения заочного голосования (передачи инициатору собрания в порядке, утвержденном Общим собранием членов Товарищества оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование) в порядке, установленном статьями 47 и 48 Жилищного кодекса РФ	п. 13.7. ст. 44 ЖК РФ
Абз. 1 п. 13.14	13.14. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема	13.14. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты и времени окончания их приема	подп. 3 п. 5 ст. 45 ЖК РФ
Дополнен пунктом 13.15.	отсутствует	13.15. Подсчет голосов на общем собрании членов Товарищества производит счетная комиссия, избираемая членами Товарищества. Вопрос об избрании счетной комиссии является обязательным вопросом повестки дня общего собрания. Решение общего собрания членов Товарищества оформляется протоколом в письменной форме.	п. 2 Приложения к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 января 2019 г. № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы

			исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».
Изменен подп. 2 п. 14.7.	2) предварительно одобрение сделок, связанных с приобретением, отчуждением и возможностью отчуждения Товариществом имущества стоимостью свыше пяти тысяч рублей;	2) предварительно одобрение сделок, связанных с приобретением имущества в целях, предусмотренных настоящим уставом стоимостью свыше пятидесяти тысяч рублей;	оптимизация данного условия экономическим реалиям.
п.15.1 дополнен	отсутствует	Избрание председателя правления Товарищества и досрочное освобождение его от полномочий осуществляется по решению Общего собрания членов Товарищества.	ч.3 ст.145 ЖК РФ
17.4.	При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом Товарищества, а архив и документы Товарищества передаются в установленном порядке в архив местной администрации, на территории которой расположено Товарищество.	При ликвидации Товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами Товарищества пропорционально их доле участия в Товариществе, а архив и документы Товарищества передаются в установленном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.	ч. 1 ст. 141 ЖК РФ

Актуально на «15» марта 2024 г.

Адвокат

Канун /М.Н. Казакова/