

Комментарии юриста Цаблинской О.В. к замечаниям собственников к новой редакции Устава ЖСК

№	Замечания к Уставу от собственников			Комментарий юриста
	Дата	№ кв., ФИО	Суть замечания	
1.1	04.12.2017	Калашников Г.В. кв. 41	Оставить возможность голосования на общем собрании собственников только в виде совместного присутствия (очная форма) и в форме письменного поквартирного опроса (п. 7.2).	Жилищный кодекс РФ предоставляет возможность проведения собрания в виде: очного, заочного или очно-заочного голосования. Письменный поквартирный опрос дает возможность более оперативного получения информации о голосовании.
1.2			Изложить п. 7.16 в следующей редакции: «Общее собрание членов кооператива ведет избранный большинством голосов любой член кооператива».	Согласно ч. 5 ст. 146 ЖК РФ общее собрание (ТСЖ) ведет председатель правления товарищества или его заместитель, а в случае их отсутствия - один из членов правления. В отношении ЖСК жилищное законодательство не называет лицо, проводящее собрание. Правление ЖСК, во главе с председателем, готовит материалы для собрания по вопросам повестки дня, иные документы, организует проведение собрания, в отличие от «любого члена кооператива», который приходит на собрание с целью проголосовать и не готовится к проведению собрания. Таким образом, целесообразно к данным правоотношениям применить аналогию законодательства, для ТСЖ и оставить п. 7.16 в первоначальной редакции.
1.3			Изложить п. 7.17 в следующей редакции: «протокол общего собрания ... подписывается председателем собрания, секретарем собрания и избранным председателем и членами Правления».	Согласно п. 3 ст. 181.2 ГК РФ протокол подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания.
1.4			П. 8.3. изложить в следующей редакции: «Кандидат на должность члена Правления ЖСК выдвигается на общем собрании из членов ЖСК».	П. 8.2. содержит уже информацию о том, что член Правления ЖСК может быть выбран только из членов ЖСК.
1.5			Убрать слово присутствующих из п. 8.10	Заочная форма голосования на заседаниях Правления не предусмотрена. Таким образом, собрания Правления ЖСК проходят в форме совместного присутствия.
1.6			Устав должен проходить юридическую проверку для исключения возможных ошибок и неточных формулировок.	Положения настоящего Устава подготовлены с учетом действующего законодательства.

2.1	13.12.2017	Шешина Т.А. кв. 19	П. 1.3. составлен некорректно. ЖСК является некоммерческой организацией на основании гл. 4 параграф 1 ст. 50 п. 3 ГК РФ, а не «в связи с чем»...	Формулировка, указанная в Уставе рекомендована Правительством РФ (см. Постановление Правительства РФ №558 от 06.06.2012 г.).
2.2			Дополнить общие положения пунктом: Кооператив не отвечает по обязательствам своих членов.	ЖСК по организационно-правовой форме относится к потребительским кооперативам. Ч. 2 ст. 123.3 ГК РФ: члены потребительского кооператива солидарно несут субсидиарную ответственность по его обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.
2.3			Правомерно ли включение п. 5.3.3. в Устав при приеме в члены кооператива.	Внутренними документами кооператива устанавливается перечень документов, которые необходимо предоставить лицу, вступающему в члены кооператива. К таким документам может, в том числе, относиться список лиц, которым собственник предоставляет право пользования помещением на постоянной или временной (с указанием срока) основе.
2.4			П. 5.7.11. все личные данные члена ЖСК содержатся в реестре. Фактическое место жительства не в Уставе. ЖК РФ гл. 1 ст. 1 п. 4	П. 5.7.11 Устава не влияет на право свободного выбора жилых помещений, а накладывает ответственность на членов ЖСК за предоставление/непредоставление Правлению достоверных сведений для ведения реестра членов кооператива. В соответствии с п. 3.1. ст. 45 ЖК РФ: правление жилищно-строительного кооператива обязано вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
2.5			П. 5.7.12 – не вопрос устава, т.к. в результате Устав переполнен пунктами, которые относятся скорее всего к бухгалтерскому учету и контролю.	Действующим законодательством предусмотрена возможность начисления платы лицам, не зарегистрированным по адресу проживания. Для этого Председателю Правления ЖСК необходимо выверить фактическое проживание временных жильцов в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета холодной и горячей воды, и сделать соответствующий перерасчет.
2.6			П. 7.2. необходимо четко разделить какие вопросы решает только очное собрание, а какие могут быть решены в форме заочного или очно-заочного голосования. Для заочного голосования	Жилищное законодательство не регламентирует форму проведения собрания ЖСК. Ст. 44.1 ЖК РФ предоставляет возможность проведения собрания в виде: очного, заочного или очно-заочного голосования. Пп.2 п. 5 ст. 45 ЖК РФ обязывает указывать в сообщении о проведении общего

			необходимо включить из ЖК РФ ст. 47.1. п. 8, а может быть п. 9.	собрания собственников помещений в многоквартирном доме форму проведения данного собрания: очное, заочное или очно-заочное голосование.
2.7			В главу 8 Устава о Правлении включить статью 116.1 ЖК РФ	Положения устава не могут противоречить положениям действующего законодательства РФ. Дублировать все положения ЖК РФ в Уставе нецелесообразно. То есть положения ст. 116.1 ЖК РФ распространяются на ЖСК в полной мере.
2.8			Нужен ли в главе 9 п. 9.3. это не вопрос Устава, а работы Правления.	Данные положения Устава допустимо также включить в положение о правлении ЖСК.
2.9			В Уставе нет раздела об учете и отчетности. Некоторые положения разбросаны по всему Уставу. Трудно найти конкретные положения. ЖК РФ ст. 123.1 п. 2, 3.	Ст. 123.1 ЖК РФ регламентирует особенности организации и деятельности жилищно-строительного кооператива, осуществляющего строительство многоквартирного дома. В данном случае дом построен и эксплуатируется, то есть положения указанной выше главы не применимы. В то же время Уставом (п. 8.13.9., 9.2.7.) организация ведения бухгалтерского учета и отчетности отнесены к компетенции Правления и Председателя Правления ЖСК; контроль организации бух.учета и отчетности к деятельности ревизионной комиссии ЖСК (п. 10.7.2 устава).
2.10			В главе 3 Устава в средствах ЖСК ничего не говорится о пае членов ЖСК.	Требование о включении положений о паевых взносах в Устав ЖСК, который осуществляет не строительство или реконструкцию МКД, а только последующее его содержание и все члены которого выплатили паевые взносы и приобрели право собственности на жилое помещение, является неисполнимым (поскольку определить размеры паевого взноса невозможно ввиду отсутствия деятельности по строительству или реконструкции дома) и не соответствующим законодательству (поскольку содержание общего имущества в МКД осуществляется собственниками помещений путем внесения платы за содержание жилого помещения, а не паевых взносов).
2.11			О внесении и возврате пая внести в главу 5 Устава.	Оспариваемое положение Устава не имеет нормативного содержания, а представляет собой констатацию факта выплаты первоначальными пайщиками своих паев за жилые помещения.

3.1	12.01.2018	Белицкий Е.Б. кв. 4	П. 2.3. ЖСК некоммерческая организация, поэтому она не имеет права заниматься никакой предпринимательской деятельностью. В п. 2.3. одно высказывание противоречит другому.	Некоммерческими корпоративными организациями признаются юридические лица, которые не преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяют полученную прибыль между участниками (пункт 1 статьи 50 и статья 65.1 ГК РФ), учредители (участники) которых приобретают право участия (членства) в них и формируют их высший орган (п. 1 ст. 123.1 ГК РФ). Т.о., извлечение прибыли не может быть основной целью деятельности ЖСК, п.1 Устава содержит сведения о целях создания ЖСК: совместное управление многоквартирным домом и его общим имуществом. Полученный доход от хозяйственного оборота общего имущества должен быть направлен на содержание, управление, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников.
3.2			П. 3.1.6. на каком законном основании ЖСК имеет право назначать пени и штрафы? Если есть такой закон на него надо ссылаться.	Взыскание пеней и штрафов за несвоевременную оплату собственниками коммунальных и других обязательных платежей предусмотрены, в том числе ст. 155 ЖК РФ. Ссылаться на нее в Уставе нецелесообразно, поскольку положения Устава не могут противоречить действующему законодательству РФ.
3.3			П. 7.10 общее собрание – высший орган ЖСК и имеет право выносить на собрание любые вопросы.	В соответствии с п. 2 ст. 46 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.
3.4.			П. 7.18 результаты голосования доводятся до сведения на стендах правления и в подъездах. Предлог или исключает одно их мест, что не правильно.	В п. 7.18 устава указан предлог «и (или)», что дает право размещать информацию о результатах голосования как на стендах в помещении Правления, так и на стендах в подъездах МКД.
3.5.			П. 8.16. по указанным вопросам Правление не «может», а должно оперативно провести заочное голосование членов ЖСК.	Формулировка «должно» вместо «может» не даст правлению ЖСК возможность обратиться с соответствующим вопросом к общему собранию ЖСК, в случае, если время позволит созвать внеочередное собрание для решения соответствующего вопроса.