

Действующая редакция Устава	Предлагаемая редакция Устава	Обоснование
<p>П 1.4. Средства, полученные Товариществом в результате хозяйственной деятельности, по решению общего собрания членов ТСН используются для оплаты общих расходов в соответствии с бюджетом Товарищества или направляются в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные Уставом, и не подлежат распределению между членами Товарищества в виде дивидендов.</p>	<p>Исключить</p>	<p>В Уставе содержится п.2.3 с аналогичными положениями. Дивиденды выплачиваются исключительно в акционерных обществах.</p>
<p>П.1.6. Товарищество может от своего имени совершать любые сделки, не противоречащие законодательству и настоящему Уставу, приобретать имущественные и неимущественные права, представлять общие интересы собственников помещений в государственных органах власти, органах местного самоуправления и других организациях.</p>	<p>Исключить</p>	<p>В разделе Устава « Права и обязанности Товарищества» содержатся аналогичные положения п.п.5 п.3.2 и п.п.8 п.4.1</p>
<p>П 1.10 Товарищество создается с целью совместного управления собственниками помещений комплексом недвижимого имущества в многоквартирных домах, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.</p>	<p>Исключить</p>	<p>В Уставе содержится п.1.1 с аналогичными положениями.</p>
<p><u>Раздел 4 п 4.1 Обязанности Товарищества собственников недвижимости</u></p>	<p>Дополнить п.п. 9 п.4.1 - вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в исполнительные органы субъектов Российской Федерации</p>	<p>Обязанность закреплена в ЖК РФ</p>

<p><u>5. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме</u></p> <p>5.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. 5.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ пределах. 5.3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, в том числе и не являющихся членами ТСН, путем его реконструкции или модернизации. 5.4. По решению, принятому на общем собрании</p>	Исключить весь раздел	Не имеют отношения к регламентированию деятельности ТСН
---	-----------------------	---

<p>собственников помещений в многоквартирном доме, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в данном доме. 5.5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до введения в действие Жилищного кодекса РФ. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.</p>		
<p>6. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме 6.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. 6.2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения следует судьбе права собственности на указанное помещение. 6.3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения. 6.4. Собственник помещения не вправе: 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество; 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в</p>	<p>Исключить весь раздел</p>	<p>Не имеют отношения к регламентированию деятельности ТСН</p>

<p>многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.</p>		
<p>8. Содержание общего имущества в многоквартирном доме 8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. 8.2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника.</p>	<p>Исключить весь раздел</p>	<p>Не имеют отношения к регламентированию деятельности ТСН</p>
<p>9.2. Если в многоквартирном доме создано Товарищество собственников недвижимости, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.</p>	<p>Исключить</p>	<p>В предыдущем п.9.1 уже прописано, что правом на вступление в члены ТСН обладают только собственники помещений.</p>
	<p>Дополнить п.9.4 Членство в товариществе собственников недвижимости, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.</p>	<p>Требование закреплено в ЖК РФ</p>
	<p>Добавить раздел 9.1 Права членов товарищества собственников недвижимости 9.1.1. Член Товарищества имеет право:</p>	<p>В действующем Уставе отсутствует</p>

	<p>-участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя;</p> <p>-избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;</p> <p>-вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;</p> <p>- присутствовать на заседаниях Правления Товарищества</p> <p>- получать от Правления, Председателя Правления Товарищества, ревизионной комиссии информацию о деятельности Товарищества;</p> <p>- знакомиться со следующими документами Товарищества:</p> <ol style="list-style-type: none">1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;2) реестр членов товарищества;3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания	
--	--	--

	<p>собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;</p> <p>8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;</p> <p>9) иные предусмотренные Жилищным Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.</p>	
<p>П.п.12 п.11.2 принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;</p>	Исключить	Исключен из ЖК РФ в 2009 г.
<p>П.п.13 п.11.2 принятие решений о включении в состав Товарищество собственников недвижимости «Плотничный, 2» корпусов многоквартирного дома 2, Плотничный переулок, город Нижний Новгород, расположенных на земельном участке, в пределах которого имеются сети инженернотехнического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.</p>	Исключить	Из содержания п.1.1 Устава ТСН следует, что эти корпуса уже входят в состав ТСН
<p>12.1. Сообщение о проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости размещается в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, на входной группе каждого корпуса дома 2, переулок Плотничный, город Нижний Новгород, на первом этаже у лифтов. Сообщение размещается не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Факт размещения сообщения фиксируется в Акте размещения сообщения, который подписывается инициатором общего собрания и двумя собственниками помещений.</p>	<p>Изложить в редакции:</p> <p>12.1. Сообщение о проведении общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости размещается в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, на входной группе каждого корпуса дома 2, переулок Плотничный, город Нижний Новгород, на первом этаже у лифтов. Сообщение размещается не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Факт размещения сообщения фиксируется в Акте размещения сообщения, который подписывается инициатором общего собрания и двумя собственниками помещений. Дополнительно осуществляется рассылка</p>	

	SMS-сообщений, размещения сообщения в общедомовом чате, а также на сайте Товарищества.	
П 12.3. Общее собрание членов Товарищества собственников недвижимости правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более 50% голосов	<p>Дополнить</p> <p>В случае, если при проведении общего собрания путем совместного присутствия членов Товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного кворума, в дальнейшем решения общего членов Товарищества собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи инициатору общего собрания членов Товарищества, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование).</p> <p>Принявшими участие в общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются членов Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.</p> <p>Общее собрание членов Товарищества может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи инициатору общего собрания членов Товарищества оформленных в письменной форме решений членов Товарищества с учетом продолжительности голосования, указанной в сообщении о проведении общего собрания членов Товарищества.</p>	Необходимо включить как право на проведение очно-заочного голосования
13.2. Правление Товарищества собственников недвижимости включает в себя 5 членов и избирается из числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок 2 (Два) года.	Изложить в редакции: 13.2. Правление Товарищества собственников недвижимости включает в себя 7 членов и избирается из	

	<p>числа членов Товарищества общим собранием членов Товарищества на срок 2 (Два) года.</p> <p>Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.</p>	
<p>13.6. Заседание правления Товарищества собственников недвижимости признается правомочным, если в таком заседании принимает участие большинство членов правления Товарищества. Решение правления Товарищества собственников недвижимости оформляется протоколом.</p>	<p>Изложить в редакции:</p> <p>13.6. Заседание правления Товарищества собственников недвижимости признается правомочным, если в таком заседании принимает участие не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов Правления Товарищества. Решение по вопросам, поставленным на голосование, принимается простым большинством голосов. При равенстве голосов голос Председателя является решающим. Решение правления Товарищества собственников недвижимости оформляется протоколом</p>	
<p>14.8. Ведение списка членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.</p>	<p>Изложить в редакции:</p> <p>14.8. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.</p>	<p>В соответствии в ЖК РФ</p>
<p>15.2. Председатель правления Товарищества собственников недвижимости действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения правлением Товарищества или</p>	<p>Изложить в редакции:</p> <p>15.2. Председатель правления Товарищества собственников недвижимости действует без доверенности от имени Товарищества, подписывает платежные документы, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества</p>	

<p>общим собранием членов Товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов Товарищества правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда</p>	<p>правила внутреннего распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда. Председатель вправе совершать сделки без одобрения Правления размер которых не превышает 50 000 руб.</p>	
<p>16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников недвижимости избирается общим собранием членов Товарищества на срок 2 (Два) года. В состав ревизионной комиссии Товарищества собственников недвижимости не могут входить члены правления Товарищества.</p>	<p>Изложить в редакции: 16.1. Ревизионная комиссия (ревизор) Товарищества собственников недвижимости избирается общим собранием членов Товарищества на срок 2 (Два) года в составе 3 членов. В состав ревизионной комиссии Товарищества собственников недвижимости не могут входить члены правления Товарищества.</p>	
<p>17. Права и обязанности собственника жилого помещения 17.1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ. 17.2. Собственник жилого помещения вправе предоставить его владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и Жилищным кодексом РФ. 17.3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. 17.4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а</p>	<p>Исключить</p>	<p>Не регламентирует деятельность ТСН, обязанности прописаны в ЖК РФ</p>

<p>также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.</p>		
<p>18. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме 18.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. 18.2. Решения общего собрания членов Товарищества собственников недвижимости в многоквартирном доме о проведении капитального или текущего ремонтов, их объеме, сроках исполнения и об оплате расходов по их проведению являются обязательными для всех собственников помещений многоквартирного дома. 18.3. Бремя ответственности по оплате обязательных платежей и расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, независимо от того, являются ли они членами Товарищества. 18.4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.</p>	<p>Исключить</p>	<p>Не регламентирует деятельность ТСН, обязанности прописаны в ЖК РФ</p>
<p>Раздел 19 Реорганизация Товарищества собственников недвижимости осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.</p>	<p>Дополнить: 2. Товарищество собственников недвижимости по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив. 3. Реорганизация товарищества собственников недвижимости, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования ЖК РФ, о том, что собственники помещений в одном</p>	

доме могут создать только одно Товарищество собственников недвижимости. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования ЖК РФ, о том, что собственники помещений в одном доме могут создать только одно Товарищество собственников недвижимости. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.