



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Малоохтинский пр., д. 68, литера А, Санкт-Петербург, 195112. тел. (812) 576-07-01

П Р Е Д П И С А Н И Е

«09» октября 2017 г.

№ 10/690-р

ПО РЕЗУЛЬТАТАМ: проверки исполнения обязательных требований законодательства, а именно проверки соответствия устава товарищества собственников жилья законодательству Российской Федерации, в отношении: Товарищества собственников жилья «Янтарный Берег-1», место нахождения: 196128, Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 23, к. 1.

ВЫДАНО: ТСЖ «Янтарный Берег-1», ИНН 7810067006
на основании распоряжения Инспекции от 29.09.2017 № 10/690-р

№ п/п	Нарушения требований жилищного законодательства	Мероприятия по устранению допущенных нарушений	Сроки исполнения
	<p>Государственной жилищной инспекцией при проведении проверки устава ТСЖ «Янтарный Берег-1» в редакции 2006 года (далее – Устав) выявлены нарушения требований действующего законодательства в Уставе, а именно:</p> <p>1. В нарушение требований ч. 4 ст. 52 Гражданского кодекса Российской Федерации представленный Устав юридического лица не содержит сведения о его организационно-правовой форме, а именно – Товарищество собственников недвижимости.</p> <p>2. Пункт 5.1.2. Устава: «После уплаты вступительного взноса в полном размере кандидат в члены Товарищества считается окончательно принятым в Товарищество» - противоречит ч. 1 ст. 143 ЖК РФ, так как членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Дополнительных требований не может быть установлено.</p> <p>3. Пункт 8.3.12. Устава: «К компетенции общего собрания членов Товарищества относится принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме» противоречит ч. 4 ст. 36 ЖК РФ, так как по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если</p>	<p align="center">Устранить выявленные нарушения. Привести устав в соответствие требованиям действующего законодательства.</p>	<p align="center">до 01.05.2018 включительно</p>

это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

4. Пункт 9.4. Устава: «Решения общего собрания членов Товарищества по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами: 8.3.2., 8.3.6., 8.3.7., 8.3.12. принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества. Решение по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов Товарищества или их представителей» противоречит ч. 4 ст. 146 ЖК РФ, так как решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

5. Пункт 9.4. Устава: «Решение члена Товарищества о передаче полномочий представителю должно быть оформлено в письменном виде и заверено председателем Товарищества» противоречит ч. 2 ст. 48 ЖК РФ, так как представитель члена товарищества собственников жилья на общем собрании членов товарищества действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом члене товарищества и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

6. Пункт 9.6. Устава: «Голосование может проводиться в форме заочного голосования...» противоречит ч. 1 ст. 47 ЖК РФ, так как в случае, если при проведении общего собрания путем совместного присутствия (очной форме) членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (передачи в место

или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений членов по вопросам, поставленным на голосование).

7. Пункт 10.1. Устава: «Правление Товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества» противоречит ч. 1 ст. 147 ЖК РФ, так как правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

8. Пункт 10.7. Устава: «Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления... В случае равенства голосов голос председателя правления является решающим» противоречит ч. 6 ст. 147 ЖК РФ, так как правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Дополнительных требований не может быть установлено.

9. Пункт 13.2. Устава: «Реорганизация Товарищества происходит по решению общего собрания членов Товарищества в многоквартирном доме, где Товарищество может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив» противоречит ч. 2 ст. 140 ЖК РФ, так как товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

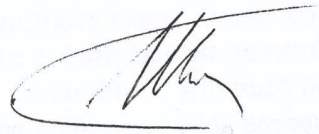
10. Пункт 13.3. Устава: «Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае, если члены Товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме» противоречит ч. 2 ст. 141 ЖК РФ, так как общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Представленный Устав в части вышеуказанных пунктов не соответствует требованиям действующего законодательства

Российской Федерации.		
-----------------------	--	--

В соответствии со ст. 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях невыполнение в установленный срок предписания об устранении нарушений законодательства влечет наложение административного штрафа на граждан, должностных и юридических лиц.

ПРЕДПИСАНИЕ выдал:
Специалист 1-й категории –
государственный жилищный инспектор
Отдела по работе с объединениями
собственников жилья и управляющими компаниями



П.В. Шалин

Предписание получил

Василь

29.10

2017

Соловьев Е.В.