

ПРОТОКОЛ №10
Заседания Правления ТСН «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО»

22 ноября 2020 г.

141895, Московская область, Дмитровский р-н, с. Озерецкое, Центральный проезд, д.3, корп.1

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Хвостов А.А., Широков С.Ю., Петросян М.Л., Карвэ Р.Н., Цветков В.Г., Короткова Т.В., Зарецкий В.А., Самохвалова А.Ю., Черников А.В., Ящук А.С. Гарин Ю.А.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Избрание секретаря заседания Правления ТСН «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО».
2. Внесение изменений в Устав ТСН «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО», приведение Устава в соответствие с текущим законодательством РФ.
3. Обсуждение статуса выполнения и плана работ по поручениям Внеочередного Общего собрания членов ТСН «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО» Правлению от 1 августа 2020 г.
4. Оценка работы исполнительного директора ТСН «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО» на основе отчета о проведенной работе.
5. Обсуждение вариантов обшивки КНС и определение ресурсов для проведения работ по обшивке.

1. Избрание секретаря заседания Правления ТСН «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО».

ПОСТАНОВИЛИ: Избрать секретарем заседания Правления – Самохвалову А.Ю.

ГОЛОСОВАЛИ: за – 11 человек, против – 0 человек, воздержалось - 1 человек.

2. Внесение изменений в Устав ТСН, приведение Устава в соответствие с текущим законодательством РФ.

ПОСТАНОВИЛИ: Дать поручение юристам подготовить обновленную версию Устава на утверждение Правления до 15 декабря 2020 года. Правлению принять финальную редакцию Устава до 29 декабря 2020 года для вынесения на голосование в ходе ближайшего общего собрания членов ТСН.

ГОЛОСОВАЛИ: за – 11 человек, против – 0 человек, воздержалось - 0 человек.

3. Обсуждение статуса выполнения и плана работ по поручениям Внеочередного Общего собрания членов ТСН от 1 августа 2020 г. Правлению.

3.1. Поручить Правлению ТСН в срок до 01 сентября 2020 года разработать и утвердить квалификационные требования для должности «Исполнительный директор ТСН».

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить квалификационные требования, которые были разработаны для поиска кандидата на должность исполнительного директора в августе 2020 года (Приложение №1).

ГОЛОСОВАЛИ: за – 11 человек, против – 0 человек, воздержалось - 0 человек.

3.2. Поручить Правлению ТСН в срок до 01 сентября 2020 года разработать и утвердить форму и содержание ежемесячного отчета Председателя Правления Правлению ТСН.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить форму финансового планирования в качестве ежемесячного отчета Председателя ТСН перед Правлением о финансовой деятельности ТСН (Приложение №2). Обновлять файл 2 раза в месяц. Ответственность за обновление файла возложить на Председателя Правления ТСН.

ГОЛОСОВАЛИ: за – 11 человек, против – 0 человек, воздержалось - 0 человек.

3.3. Разработать порядок исключения из Членов ТСН злостных нарушителей общественного порядка и внести его на утверждение очередного Собрания.

ПОСТАНОВИЛИ: Поручить юристам сделать заключение о соответствии предложенного решения законодательству РФ – до 1 декабря 2020 г.

ГОЛОСОВАЛИ: за – 11 человек, против – 0 человек, воздержалось - 0 человек.

3.4. Обсуждение решения о том, что Правлением и Председателем Правления рассматриваются жалобы и предложения жителей, которые не имеют задолженности по коммунальным платежам (этот порядок не распространяется на экстренные и аварийные случаи).

ПОСТАНОВИЛИ: Поручить юристам сделать заключение о соответствии предложенного решения законодательству РФ – до 1 декабря 2020 г.

ГОЛОСОВАЛИ: за – 11 человек, против – 0 человек, воздержалось - 0 человек.

3.5. Поручить Ревизионной комиссии в срок до 01 сентября 2020г. провести внеочередную ревизию финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Заповедное озеро» за период с 2016 года по 01 августа 2020 г.

ПОСТАНОВИЛИ: Проанализировать отчет ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности ТСН «Заповедное озеро» за период с 2016 года по 01 августа 2020 г.

Сделать заключение от членов правления о выводах по итогам анализа отчета ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности – до 15 декабря 2020 г.

ГОЛОСОВАЛИ: за – 11 человек, против – 0 человек, воздержалось - 0 человек.

3.6. Принять к сведению информацию о передаче от «Русинтерстандарт» в собственность ТСН «Заповедное озеро» инженерных сетей и общего имущества.

ПОСТАНОВИЛИ: Поручить юристам проанализировать возможность оформления собственности на инженерные сети и объекты общего имущества на ТСН «Заповедное озеро».

ГОЛОСОВАЛИ: за – 11 человек, против – 0 человек, воздержалось - 0 человек.

4. Оценка работы исполнительного директора на основе отчета о проведенной работе.

ПОСТАНОВИЛИ: Признать работу исполнительного директора за октябрь 2020 удовлетворительной.

ГОЛОСОВАЛИ: за – 11 человек, против – 0 человек, воздержалось- 0 человек.

5. Обсуждение вариантов обшивки КНС и определение ресурсов для проведения работ по обшивке.

ПОСТАНОВИЛИ: Утвердить вариант обшивки КНС вариант №2 (сетлый кирпич + темный камень внизу). Произвести обшивку КНС силами рабочих ТСН «Заповедное озеро».


ГОЛОСОВАЛИ:

Вариант 1 (Светлый+темный кирпич) – 2 человек,

Вариант 2 (сетлый кирпич + темный камень внизу) – 8 человек,

Вариант 3 (Светлый+темный камень) – 1 человек

**Председатель Правления
ТСН «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО»**


Хвостов А.А.

Секретарь


Самохвалова А.Ю.

**Правовое заключение
о соответствии законодательству РФ следующего решения Общего собрания:**

«Разработать порядок исключения из Членов ТСН злостных нарушителей общественного порядка и внести его на утверждение очередного Собрания»

Согласно п.4 ст.14 Устава ТСН «Заповедное озеро» определение порядка исключения из членов ТСН – исключительная компетенция Общего собрания. Действующим Уставом и иными документами, принятыми Общим собранием ТСН «Заповедное озеро», порядок исключения из членов ТСН не предусмотрен.

Законодательством, регламентирующим деятельность ТСН (ГК РФ) не урегулирован вопрос исключения из членства. При применении по аналогии норм ЖК РФ – то согласно ст. 143 ЖК РФ членство в ТСЖ прекращается:

- с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества;
- с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме (МКД).

Никаких других вариантов прекращения членства в товариществе Жилищный кодекс РФ не предусматривает.

Однако существует практика исключения из членства в ТСЖ по разным основаниям, в том числе: задолженность за жилищно-коммунальные услуги; порча общего имущества; неуплата членских взносов. Это коррелируется с правовой природой членства в Товариществе, где с одной стороны предусматривается добровольность такого членства, с другой стороны – обязанность соблюдать требования устава и не причинять ущерб другим членам ТСН.

Позиция судов по делам об исключении из членов ТСЖ различна:

1. Первая категория дел: **суд признаёт незаконным** исключение из членов товарищества. Собственники помещений в МКД обращаются в суд с иском о признании незаконными решений общих собраний членов ТСЖ, на которых были приняты решения об исключении их из членов товарищества. ТСЖ ссылается на наличие в уставе пункта о праве общего собрания членов товарищества принимать решение об исключении собственников помещений в МКД из числа членов ТСЖ. При рассмотрении подобных дел суды исходят из **исчерпывающего перечня оснований для исключения из членов ТСЖ, который приведён в ст. 143 ЖК РФ**. Возможность установления уставом ТСЖ дополнительных оснований для прекращения членства в товариществе действующим законодательством не предусмотрена и решение общего собрания членов ТСЖ об исключении его членов, по мнению суда, противоречит действующему законодательству.
2. Вторая категория дел: **суд признаёт исключение члена ТСЖ законным**. В указанных случаях доказывается, что члены ТСН не уплачивали членские взносы на протяжении длительного времени; умышленно наносили вред общему имуществу МКД, что уставе ТСЖ имелись положения о том, что собственник помещения в МКД может быть исключён из членов товарищества по указанным выше основаниям. Согласно этой позиции, суды полагают, что положения устава товарищества законны и указывают, что **в законодательстве нет прямого запрета исключать собственников помещений в МКД из членов товарищества**. Суд устанавливает, что действия таких лиц были направлены на причинение ущерба остальным собственникам помещений в МКД, они не исполняли обязанностей члена товарищества и нарушали интересы других его членов. Поэтому решения общего собрания членов товарищества об исключении юридического лица из членов ТСЖ признаются правомерными.

Выводы:

Ст. 143 ЖК РФ предусматривает всего два случая, при которых прекращается членство в ТСЖ. В большей части судебных решений суды вставали на сторону собственников по причине того, что действия ТСЖ выходили за рамки ЖК РФ, но существуют единичные решения, поддерживающие противоположную позицию, то есть единой судебной практики на данный момент нет.

Таким образом, существует возможность включения в Устав ТСН положений об исключении из членства с перечнем четких критериев такого исключения.

Однако, при принятии решения следует учесть ряд аспектов:

- решение об исключении из членов ТСН имеет большую вероятность обжалования в суде с неясной перспективой;
- все решения об исключении имеют своей причиной материальный характер (неуплата взносов, причинение ущерба имуществу), злостное нарушение общественного порядка к таковым не относится и судебной практики по таким делам на данный момент нет;
- санкции за нарушение общественного порядка уже предусмотрены действующими правовыми нормами (КоАП РФ, УК РФ), что также может быть учтено судом при вынесении негативного решения;
- исключение из ТСН, даже если таковое и случится, с одной стороны, не станет для собственника преградой для продолжения своих противоправных действий, а с другой стороны, затруднит для ТСН возможность взыскания задолженности по платежам (процедура взыскания для членов и не членов ТСН различается).

Поручение
по п.3.4 Протокола заседания Правления ТСН «Заповедное озеро»
от 22.10.2020

**Правовое заключение
о соответствии законодательству РФ следующего решения Общего собрания:**

Обсуждение решения о том, что Правлением и Председателем Правления рассматриваются жалобы и предложения жителей, которые не имеют задолженности по коммунальным платежам (этот порядок не распространяется на экстренные и аварийные случаи)

Действующим Уставом ТСН «Заповедное озеро», ГК РФ, ЖК РФ не предусмотрен порядок рассмотрения жалоб и предложений жителей.

Единственным нормативным документом, регламентирующим такой порядок, является ФЗ-59 от 02.05.2006г. «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». В указанном законе право на обращение гражданина является ничем не обусловленным, то есть для обращения не требуется подтверждения у гражданина наличия либо отсутствия чего-либо.

Формально требования ФЗ-59 на Правление ТСН и Председателя Правления не распространяются, так как под должностными лицами по смыслу указанного закона понимаются только лица, постоянно, временно или по специальному полномочию осуществляющие функции представителя власти либо выполняющие организационно-распорядительные, административно-хозяйственные функции в государственном органе или органе местного самоуправления.

Однако существует судебная практика, где суды распространяют действие положений ФЗ-59 на руководителей некоммерческих организаций (Постановление от 25 ноября 2014 г. по делу № 5-532/2014).

Таким образом, существует **риск привлечения к административной ответственности** Председателя Правления за нарушение порядка рассмотрения обращений граждан, а также существует **риск обжалования ограничений**, если они будут приняты Общим собранием членов ТСН.

Квалификационные требования для должности:

Исполнительный директор ТСН «ЗАПОВЕДНОЕ ОЗЕРО»

Требования:

- Высшее образование.
- Опыт работы в руководящей должности от 5-ти лет.
- Опыт управления жилищно-хозяйственными объектами – не менее 10 лет. Наличие соответствующего опыта для выполнения следующих обязанностей:
 - Ведение административно-хозяйственной деятельности поселка (150 домовладений) в соответствии с утвержденными Правлением ТСН целями.
 - Операционная деятельность, материально-техническое и административно-хозяйственное обеспечение жизнедеятельности поселка.
 - Обеспечение ежедневной бесперебойной работы всех эксплуатационных, хозяйственных, коммунальных и охранных служб.
 - Организация приема, обработки и своевременного исполнения заявок жителей на эксплуатационные, хозяйственные, коммунальные услуги.
 - Эксплуатация инфраструктуры: зданий, помещений и объектов, находящихся в пользовании / собственности товарищества;
 - Разработка, утверждение с Правлением ТСН и исполнение планов по улучшению технического состояния объектов коммунальной инфраструктуры поселка;
 - Взаимоотношения со сторонними организациями, в том числе взаимодействие с госорганами по вопросам эксплуатации зданий, прилегающих территорий, объектов коммунальной инфраструктуры, связи, взаимодействие с арендодателями или с арендаторами, взаимодействие с поставщиками услуг;
 - Оптимизация и регламентирование процессов жизнедеятельности поселка;
 - Ведение организационной работы, в том числе проведения общих мероприятий жителей, информирования о важных событиях, мероприятиях, работах, связанных с материально-техническим и административно-хозяйственным обеспечением жизнедеятельности поселка.
 - Управление персоналом административно-хозяйственных, эксплуатационных, коммунальных и охранных служб поселка:
- Опытный пользователь ПК, знание прикладных программ MS Office.
- Навыки составления документации и ведения делопроизводства.
- Грамотная устная и письменная речь.
- Навыки ведения переговоров.