**Таблица изменений, внесенных в Устав ТСН Родной в 2020 году.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **пункт Уста-ва** | **Текущая редакция** | **Новая редакция** | **Комментарии** |
| 2.1. | Крупная сделка – сделка и/или совокупность однородных по своему предмету сделок:   1. связанных с приобретением или созданием основных средств общей стоимостью более 200 000 руб.; 2. связанных с покупкой и/или арендой земельных участков, дорог; 3. стоимостью более 300 000 руб. | Крупная сделка – сделка и/или совокупность однородных по своему предмету сделок стоимостью более 500 000 руб., за исключением договора охраны | Низкий порог признания сделки крупной ограничивает правление Товарищества в принятии оперативных решений и выбора более выгодных условий сделки. Выгодные условия сделки имеют ограниченный период действия. |
| 3.2. 3) | организация вывоза твердых бытовых отходов (ТБО); | исключить | Вывозом ТБО занимается ЦКС, с которым у каждого собственника заключен прямой договор на вывоз ТБО. |
| 4.5. | На основании решения Общего собрания членов Товарищества предусмотренный сметой доходов и расходов на текущий год доход от хозяйственной деятельности Товарищества используется для оплаты расходов Товарищества или направляется в специальные целевые фонды, расходуемые на цели, предусмотренные настоящим Уставом или на иные цели, определенные Общим собранием членов Товарищества. | исключить. | Данный пункт дублирует смысл, изложенный в п. 3.4. Устава |
| 7.3. | Член Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами в рабочее время, согласованное с Председателем Правления Товарищества по месту нахождения Правления Товарищества. | Члены Товарищества и не являющиеся членами Товарищества собственники имеют право получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в виде предоставления возможности ознакомиться с документами на специально созданном ресурсе в сети интернет. Члены Товарищества могут ознакомиться с данными документами через личный кабинет на сайте Товарищества. Не являющиеся членами Товарищества собственники могут ознакомиться с данными документами после направления письменного запроса на имя Председателя Товарищества, отправленного заказным письмом с уведомлением в адрес Товарищества, в течении месяца после получения его Председателем Товарищества. | 1. Данный пункт отредактирован в связи с необходимостью предотвращения саботирования деятельности правления Товарищества.  2. Члены Товарищества обязаны иметь приоритет в вопросах получения информации, а также иметь возможностью оперативного ознакомления с необходимыми документами.  3. Закон обязывает предоставлять информацию собственникам, в связи с чем правление Товарищества вынуждено предоставлять ее и не членам Товарищества, поэтому информация будет предоставляться, но в ином порядке. |
| 7.3. 2) | реестр членов Товарищества; | реестр членов Товарищества, только в части ФИО и адреса электронной почты; | Защита конфиденциальных данных |
| 7.3. 9) | договоры, сметы, акты выполненных работ и оказанных услуг, а также первичные бухгалтерские и финансовые документы, связанные со сделками, заключенными Правлением от имени Товарищества; | договоры, сметы, акты выполненных работ и оказанных услуг, а также первичные бухгалтерские и финансовые документы, связанные со сделками, заключенными Правлением от имени Товарищества, если условиями Договоров не предусмотрена обязанность по сохранению конфиденциальности; | В соответствии с разделом 13 Устава в Товариществе избирается ревизионная комиссия, которая проверяет хозяйственную деятельность. Кроме того, законодательство позволяет проводить независимые аудиторские проверки.  Особо обращаем внимание, что новое правление и председатель будут стремиться к максимальной прозрачности финансово- хозяйственной деятельности. |
| 8.1. | Права члена Товарищества возникают с момента вступления возникновения у него членства в Товарищества. | Собственники земельных участков, которые при создании ТСН «Родной» голосовали «ЗА» создание Товарищества, получают статус члена Товарищества с момента государственной регистрации Товарищества, документом основанием получения статуса члена Товарищества является заполненный бюллетень, подписанный членом Товарищества. Членство в Товариществе возникает у собственника на основании заявления о вступлении в Товарищество, поданное собственником и зарегистрированное Товариществом. | Данный пункт отредактирован в связи с уточнением момента возникновения членства в Товариществе, как для участников голосования по созданию ТСН, так и для новых членов Товарищества |
| 8.2. 5) | обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества; | обжаловать в досудебном и в судебном порядке решения органов управления Товарищества; | Данная правка необходима для досудебного урегулирования внутренних споров. |
| 10.1. | Общее собрание членов товарищества может проводиться путем совместного присутствия членов товарищества. В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело определенного законом кворума, в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества с такой же повесткой могут быть приняты 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 или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации). | Общее собрание членов товарищества может проводиться путем совместного присутствия членов товарищества. В случае, если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело определенного п. 10.9 настоящего Устава кворума , в дальнейшем решения общего собрания членов товарищества с такой же повесткой могут быть приняты 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 или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации). | п. 10.9. Устава определяет кворум, в связи с чем необходима более четкая формулировка данного пункта. |
| 10.1. | Помимо годового общего собрания в товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе Правления, членов товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии. | Помимо годового общего собрания в Товариществе могут проводиться внеочередные общие собрания членов товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе Правления либо по инициативе ⅕ от общего количества членов товарищества, а также по требованию Ревизионной комиссии. | Данная правка внесена для уточнения количества членов Товарищества, которые могут инициировать общее собрание. |
| 10.4. | Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия (1 земельный участок = 0,5 голоса; 1 земельный участок с домом и(или) хозяйственными постройками и(или) объектами незавершенного строительства = 1 голос). Членские взносы и иные платежи распределяются пропорционально голосам участия. | Каждый член Товарищества участвует в общем собрании с правом голоса. Каждый член Товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия (1 земельный участок = 1 голос). Членские взносы и иные платежи распределяются пропорционально голосам участия. | Данная правка необходима для более справедливого распределения прав и обязанностей всех членов Товарищества. |
| 10.6. | Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае его отсутствия собрание ведет один из членов правления. Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины. | Общее собрание ведет Председатель Правления. В случае отсутствия Председателя Правления общее собрание ведет один из членов правления, избранный общим собранием. Решения, принятые по результатам голосования, являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины, а также обязательными для собственников, не являющихся членами Товарищества. Внеочередное общее собрание членов товарищества, созванное по инициативе 1/5 от общего числа членов Товарищества ведет инициатор из числа членов Товарищества. | 1. В действующей редакции Устава имеется правовая неопределенность, относительно того, кто именно из членов правления ведет общее собрание при отсутствии председателя.  2. Решение общего собрания должно быть обязательно для всех собственников не зависимо от членства в Товариществе.  3. Внесенные поправки определяют, кто будет вести собрание, инициированное 1/5 от общего числа членов Товарищества. |
| 10.7. 5) | введение ограничений на использование общего имущества; | Исключить. | Использование общего имущества не должно быть ограничено в использовании членами Товарищества. |
| 10.7. 13) | одобрение Крупных сделок до 500 000 руб.; | исключить. | В связи с внесенными изменениями данный пункт будет противоречить п. 2.1. Устава. |
| 10.9 | Кворум участия членов Товарищества, необходимый для принятия решений, составляет 50% + 1 голос от числа голосов всех членов Товарищества. Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с пп. «1», «2», «3», «4», «7», «8», «14» ст. 10.7 Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества. | Кворум участия Членов Товарищества, необходимый для принятия решений, составляет 50% + 1 голос от числа голосов всех Членов Товарищества.  Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с пп. «2», «3», «4» п. 10.7 Устава, принимаются не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.  Решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества в соответствии с пп. «12» (новой редакции) п.10.7 Устава, принимаются более чем половиной голосов от общего числа голосов членов Товарищества.  Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов участников общего собрания членов товарищества или их представителей. | Данные правки оптимизируют и повышают эффективность деятельности правления. |
| 10.10. | Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, только в случае, если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного кворума. | Решение общего собрания членов товарищества может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия членов товарищества для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания товарищества, в письменной форме решений членов товарищества по вопросам, поставленным на голосование, только в случае, если при проведении общего собрания членов товарищества путем совместного присутствия для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, установленного пунктом 10.9. настоящего Устава. | п. 10.9 настоящего Устава определяет кворум, в связи с чем необходима более четкая формулировка данного пункта. |
| 10.11 | Решения о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества на Территории Товарищества принимаются не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников недвижимого имущества на Территории Товарищества. | исключить. | Исключение данного пункта повышает эффективность деятельности правления. |
| 11.8. | Порядок, время и место проведения заседаний Правления Товарищества определяются Правлением Товарищества. | Порядок, время и место проведения заседаний Правления Товарищества определяются Председателем Правления Товарищества. В случае, если любой из Членов Правления более трех раз без весомых причин не явится на заседание Правления Товарищества, он может быть лишен полномочий. Вопрос лишения полномочий будет вынесен на общее собрание Членов Товарищества, даже если это будет единственным поставленным вопросом на общем собрании Товарищества. | Данный пункт необходим для повышения ответственности членов правления к своим обязанностям. |
| 11.10. 17) | избрание Председателя Правления сроком на два года и освобождение его от должности; | избрание Председателя Правления из числа своих членов сроком на два года и освобождение его от должности; | Данный пункт определяет возможность избрания председателя правления исключительно из членов правления, избранных общим собранием членов Товарищества. |
| 11.10. 19) | принятие Положения о конкурсных процедурах, которое в обязательном порядке предусматривает открытость конкурса (уведомление собственников недвижимости о предстоящем конкурсе не менее, чем за 2 недели для сделок, стоимостью менее 500 000 (пятьсот тысяч) руб., и не менее, чем за 1 месяц для сделок, стоимостью более 500 000 (пятьсот тысяч) руб., до даты принятия решения и раскрытие информации о результатах конкурса с обоснованием выбора контрагента); порядок приема предложений об участии в конкурсе; обязательность наличия альтернативных предложений не связанных друг с другом фирм при проведении конкурса стоимостью более 500 000 руб. Без наличия альтернативных предложений могут заключаться сделки только с естественными монополиями. | исключить. | Данный пункт ограничивает правление Товарищества в принятии оперативных решений и выбора более выгодных условий сделки. |
| 11.11. | Максимальный уровень среднемесячного обязательного платежа, с учетом любых дополнительных обязательных сборов, не должен превышать 20% МРОТ с 1 участка. Годовые сметы и планы развития Территории Товарищества формируются с учетом данного предельного размера обязательного платежа. | исключить. | Для развития и процветания микрорайона Родной, в случае наличия волеизъявления собственников недвижимости, необходимо исключить ограничения максимального уровня среднемесячного обязательного платежа. |