

Общее собрание членов ТСЖ

В многоквартирных домах, которыми управляют ТСН/ТСЖ, проводятся не только общие собрания собственников помещений (ст. 44–46 ЖК РФ), но и общие собрания членов товарищества (ст. 145–146 ЖК РФ). Общее собрание членов ТСЖ — важнейший инструмент управления общим имуществом дома, в чьи обязанности входят организационные, финансовые, управленческие, кадровые функции.

► Обратите внимание!

1. Общее собрание членов товарищества не имеет права решать вопросы, которые отнесены к компетенции ОСС.

2. Вопросы, связанные с проведением общего собрания членов ТСЖ, регулируются не только Жилищным кодексом, но и уставом товарищества.

Таким образом, общее собрание членов (ОСЧ) ТСЖ:

- является высшим органом управления товарищества как юридического лица (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ);
- осуществляет высшее руководство деятельностью ТСЖ;
- формируется на основе членства в товариществе;
- действует в соответствии с уставом ТСЖ.

По аналогии с положениями жилищного законодательства об общих собраниях собственников помещений в МКД общие собрания членов ТСЖ могут быть как годовые, так и внеочередные.

Годовое собрание членов ТСЖ проводится во втором квартале текущего года после подведения финансовых итогов. На таких собраниях председатель правления и ревизионная комиссия отчитываются за предыдущий год, и утверждается смета доходов и расходов на следующий год.

► Для сведения

Отчетный период — это период, за который составляется бухгалтерская (финансовая) отчетность (п. 6 ст. 3 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском

учете»).

Статья 15 Федерального закона № 402

Отчетным периодом для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (отчетным годом) является календарный год — с 1 января по 31 декабря включительно, за исключением случаев создания, реорганизации и ликвидации юридического лица.

Первым отчетным годом является период с даты государственной регистрации экономического субъекта по 31 декабря того же календарного года включительно.

Дата ежегодного собрания членов ТСЖ устанавливается уставом. Может быть установлена как точная дата (например, 15 апреля), так и промежуток времени, в течение которого проводится годовое ОСЧ.

Все остальные собрания членов ТСЖ, которые проводятся в промежутках между годовыми ОСЧ, являются внеочередными. Они проводятся при необходимости — при возникновении чрезвычайных ситуаций или острых конфликтов. Наиболее распространенные ситуации — необходимость смены председателя правления из-за его неудовлетворительной работы, поломка оборудования, входящего в состав ОИ и т. д. Созыв внеочередного собрания может быть осуществлен любым членом ТСЖ в любое время.

Компетенция общего собрания членов ТСЖ

Компетенция ОСЧ определена в ст. 145 ЖК РФ. К ней относятся следующие вопросы:

1. внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава в новой редакции;
2. принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
3. избрание членов правления, членов ревизионной комиссии (ревизора) и в случаях, предусмотренных уставом ТСЖ, также председателя правления из числа членов правления, досрочное прекращение их полномочий;
4. установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
5. утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта ОИ) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
6. принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7. определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;
8. утверждение годового плана содержания и ремонта ОИ, отчета о выполнении такого плана;
 - 8.1. утверждение смет доходов и расходов ТСЖ на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 8.2. утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
 - 8.3. утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;
9. рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора);
10. принятие и изменение по представлению председателя правления ТСЖ правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов ТСЖ, предусмотренных уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ;
11. определение размера вознаграждения членов правления, в том числе председателя правления;
12. другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами.

Решения по указанным вопросам, входящим в компетенцию ОСЧ, принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ. В статье 145 ЖК РФ перечислены вопросы (2, 6 и 7), решения по которым принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов ТСЖ:

- реорганизация и ликвидация ТСЖ;
- назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- получение заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

■ Важно!

1. Общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления .

2. Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, определенные ст. 44 ЖК РФ, не могут быть решены на общем собрании членов ТСЖ.

К компетенции общего собрания членов ТСЖ, помимо непосредственно перечисленных в ст. 145 ЖК РФ, относятся другие вопросы, предусмотренные Кодексом или иными федеральными законами. О каких же вопросах идет речь?

Например, ст. 155 ЖК РФ устанавливает, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, если иной срок не установлен решением общего собрания членов ТСЖ. Часть 5 этой же статьи ЖК РФ предусматривает, что обязательные платежи (взносы) на содержание и ремонт общего имущества, а также расходы на оплату коммунальных услуг вносятся в порядке, установленном органами управления Товарищества.

В свою очередь, п. 67 Правил № 354 устанавливает, что плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, если решением общего собрания членов ТСЖ не установлен иной срок.

Таким образом, по общему законодательному правилу плата вносится до 10-го числа на основании платежки, выставленной до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, если решением собрания членов ТСЖ не установлен альтернативный срок.

По разным причинам (например, пенсия приходит до 20 числа, и пенсионеры зачастую, просто не укладываются с платежами в установленный срок) плата за услуги ЖКХ вносится до 20-го числа месяца, следующего за расчетным. А документы на оплату ЖКУ предоставляются, в среднем, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным. По данной схеме работают, в основном, все расчетно-кассовые центры. Соответственно к компетенции общего собрания членов ТСЖ можно отнести вопрос: «Об определении порядка и сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги».

Еще один вопрос, касающийся порядка внесения платы по целевому сбору. Очевидно, что целевые сборы начисляются в общем платежном документе на услуги ЖКХ и, как правило, именуется отдельной строкой так и называемой — целевой сбор. Но как быть, если плательщик не полностью вносит плату за жилищно-коммунальные услуги по такому платежному документу?

Если с платой за жилое помещение и коммунальные услуги все понятно, она подлежит пропорциональному распределению по размеру каждой соответствующей платы по правилам п. 118 Правил № 354, то целевые сборы в структуру платы за жилое помещение и уж, тем более, за коммунальные услуги не входят.

→ Для сведения

Пункт 118 Правил № 354 устанавливает следующее.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые коммунальные услуги и услуги по содержанию жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе.

Более того, например, в Воронежской области органы жилищного надзора занимают однозначную позицию о том, что целевой сбор пропорциональному распределению в случае неполной оплаты не подлежит.

Можно разрешить вопрос о пропорциональном распределении неполной оплаты, в том числе по строке «целевой сбор», предусмотрев в уставе ТСЖ формулировку, при которой к компетенции собрания членов отнесено «Определение порядка и сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также порядка и сроков внесения платы по иным платежам, указанным в платежном документе». При наличии такого решения ОСЧ товарищество сможет совершенно правомерно распределять как задолженность по оплате по всем жилищно-коммунальным услугам, так и задолженность по целевому сбору пропорционально всем строкам, начисленным в платежном документе, что сильно облегчит как работу непосредственно ТСЖ, так и работу его расчетно-кассового центра (платежного агента).

Еще одним часто возникающим вопросом, касающимся компетенции общего собрания членов ТСЖ, является вопрос о праве общего собрания членов Товарищества распоряжаться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, в частности передавать ли его в возмездное пользование третьим лицам. По общему правилу, такой вопрос входит в компетенцию общего собрания собственников помещений в МКД, причем принимается квалифицированным большинством голосов — более 2/3 общего числа голосов собственников помещений в доме.

Однако распространены ситуации, когда уставом ТСЖ вопрос о передаче части общего имущества третьим лицам отнесен к компетенции общего собрания членов Товарищества. Насколько же это правомерно?

В судебной практике был случай, когда оспаривался ряд решений общего собрания членов ТСЖ, в том числе решение о передаче части крыши компании «Теле 2» для установки антенны сотовой связи на МКД. И суд, удовлетворяя заявленные требования, указал, что «данный вопрос отнесен к компетенции общего собрания собственников помещений, а не членов ТСЖ в силу закона, разрешается квалифицированным большинством голосов и поэтому не мог быть разрешен решением общего собрания членов Товарищества».

■ Вывод

ТСЖ может заключать договоры с третьими лицами о передачи им возмездное пользование части общего имущества, но для заключения таких договоров ТСЖ необходимо соответствующее решение именно собственников помещений в МКД.

Организация и проведение общего собрания членов ТСЖ

Порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ установлен ст. 146 ЖК РФ. В то же время положения ст. 45–48 ЖК РФ распространяются на порядок проведения общего собрания членов ТСЖ, если иное не установлено разделом VI «Товарищество собственников жилья» ЖК РФ (ч. 1.1 ст. 146 ЖК РФ). Ранее в данном пособии подробно рассматривалась процедура подготовки и проведения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу смены способа управления.

Порядок проведения ОСЧ зависит от формы проведения собрания. Безусловно, самая удобная форма — очно-заочное голосование.

► Для сведения

Очно-заочное голосование — очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений по вопросам, поставленным на голосование, а затем передача решений членов ТСЖ в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания членов товарищества.

Введена указанная форма не так давно, поэтому в уставах ТСЖ обычно указывается на право принятия решений только путем проведения заочного голосования (ч. 6 ст. 146 ЖК РФ). В то же время разделом VI ЖК РФ не установлено ограничений по формам проведения общего собрания членов ТСЖ. Частью 3 ст. 47 Жилищного кодекса предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в МКД можно провести в форме очно-заочного голосования, а положения этой статьи распространяются на порядок проведения общего собрания членов ТСЖ. Поэтому достаточно только внести изменения в устав в части возможности проведения собрания в очно-заочной форме.

Судебная практика по этому вопросу диаметрально противоположна.

ПРИМЕР.

Апелляционное определение Самарского областного суда от 19.04.2016 № 33-4663/2016 — требование о признании решения общего собрания членов ТСЖ, решения заседания правления недействительными удовлетворено.

ОБОСНОВАНИЕ

Проведение собрания в форме очно-заочного голосования не предусмотрено действующим законодательством.

Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 03.07.2017 № 33-11892/2017 по делу № 2-5616/2016 — в удовлетворении требования о признании недействительными решений внеочередного общего собрания членов ТСЖ отказано.

ОБОСНОВАНИЕ

Обязательных требований к форме проведения собрания ТСЖ законодательством не установлено.

► Обратите внимание!

Если в уставе ТСЖ предусмотрено использование ГИС ЖКХ при решении вопросов, связанных с управлением МКД, то ОСЧ может принять решение о применении ГИС ЖКХ на общем собрании членов в ТСЖ (ч. 7 ст. 146 ЖК РФ).

Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем 50 % общего числа голосов членов ТСЖ. Его ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание членов ТСЖ ведет один из членов правления товарищества (ч. 5 ст. 146 ЖК РФ).

Инициаторы общего собрания членов ТСЖ

В соответствии с ч. 8 ст. 148 ЖК РФ созыв и проведение собрания членов ТСЖ относится к обязанностям правления товарищества. Но можно прописать в уставе перечень и других инициаторов собрания. Однако это не значит, что члены ТСЖ, не упомянутые в уставе, не могут инициировать ОСЧ.

Когда общее собрание членов ТСЖ иницируется правлением товарищества, то важно правильно принять решение об инициировании, чтобы не было проблем в последующем.

Правление ТСЖ правомочно принимать решения, если на заседании присутствует не менее чем 50 % общего числа членов правления (ч. 6 ст. 147 ЖК РФ). Решения правления принимаются простым большинством общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления, подписываются председателем правления и секретарем заседания правления.

При оспаривании решений ОСЧ, инициированного правлением ТСЖ, в первую очередь будут выясняться следующие вопросы:

- был ли кворум на заседании правления, на котором принималось решение об инициировании оспариваемого собрания;
- принято ли решение о созыве общего собрания членов ТСЖ необходимым количеством голосов членов правления?

Для подтверждения законности принятого решения необходимо будет предоставить соответствующий протокол заседания правления.

В судебной практике юриста в сфере ЖКХ С.А. Пицунова (Воронеж) был случай, когда решение об инициировании общего собрания членов ТСЖ принято членами правления в количественном составе, не позволяющем принимать такое решение. И суд, постановляя признать недействительными решения общего собрания членов ТСЖ, в качестве одного из оснований указал неправомочность решения правления об инициировании оспариваемого собрания членов Товарищества.

► Обратите внимание!

Если инициатором ОСЧ был собственник помещения в МКД, то необходимо установить, является ли он членом ТСЖ .

Собственник, не являющийся членом товарищества, вправе быть инициатором только общего собрания собственников помещений в доме, а не ОСЧ.

Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ

Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание не позднее чем за 10 дней до даты его проведения (ч. 1 ст. 146 ЖК РФ).

Способы доставки уведомления членам ТСЖ: • вручение каждому члену ТСЖ под расписку;

- передача посредством почтового отправления (заказным письмом);
- иным способом, предусмотренным решением ОСЧ или уставом.

► Обратите внимание!

Если в уставе ТСЖ прописаны все способы направления уведомления о собрании членам ТСЖ, то использование конкретного способа, определенного решением ОСЧ (например, путем вывешивания объявления), не будет противоречить уставу.

Если же в уставе прописан конкретный способ уведомления, то использование любого другого способа по решению общего собрания членов ТСЖ потребует внесения изменений в устав ТСЖ.

Разница с положениями, регулирующими порядок уведомления о проведении общего собрания собственников помещений (ОСС) в МКД очень важна. Не секрет, что в большинстве случаев как при проведении общего собрания членов ТСЖ, так и при проведении ОСС, инициаторы ограничиваются только размещением уведомления. Причины понятны — это проще и дешевле. Однако такой альтернативный способ уведомления о предстоящем собрании членов ТСЖ будет являться надлежащим только при определенных условиях: положение о таком способе уведомления может быть не только принято в виде решения на предшествующем общем собрании членов Товарищества, но и зафиксировано в уставе.

По аналогии с ОСС уведомление о проведении ОСЧ ТСЖ должно содержать следующие сведения:

- 1) сведения об инициаторе собрания;
- 2) форма проведения ОСЧ в соответствии с уставом;
- 3) дата, время и место проведения собрания;
- 4) период проведения заочной части очно-заочного голосования, т. е. даты начала и окончания приема письменных решений членов ТСЖ по вопросам повестки дня, а также место сдачи указанных решений;
- 5) повестка дня ОСЧ;
- 6) место и время ознакомления с материалами ОСЧ, способы связи с инициаторами собрания, если участники хотят задать дополнительные вопросы по вопросам повестки дня;
- 7) список документов, подтверждающих право участников голосовать на собрании.

Пункты 2, 4, 6 и 7 — целесообразны, но не обязательны. Почему?

Принципиальное отличие требований, предъявляемых к содержанию сообщения о проведении ОСС (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ) от требований, предъявляемых ч. 2 ст. 146 ЖК РФ к уведомлению о проведении общего собрания собственников помещений — отсутствуют требования об указании:

- формы проведения собрания;
- порядка ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Есть судебные решения, когда суды со ссылкой на положения ч. 1.1 ст. 146 ЖК РФ приходили к выводу о необходимости указания в сообщении о проведении собрания всех

сведений, указанных в ч. 5 ст. 45 ЖК РФ (сообщение о проведении ОСС). Такая позиция видится не совсем верной, ч. 2 ст. 146 ЖК РФ как раз и устанавливает требования о содержании сообщения о проведении общего собрания членов ТСЖ, отличные от требований, установленных ч. 5 ст. 45 ЖК РФ.

При этом следует обратить внимание, что требования о содержании уведомления о проведении ОСЧ могут быть установлены и положениями устава ТСЖ. Зачастую именно в положениях устава прописаны необходимость указания в уведомлении и формы проводимого собрания, и порядка ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на указанном собрании.

► Для сведения

Часть 1.1 ст. 146 ЖК РФ Положения ст. 45–48 настоящего Кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом (раздел VI. «Товарищество собственников жилья»).

Часть 2 ст. 146 ЖК РФ В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;
- место и время проведения собрания;
- повестка дня общего собрания.

► Обратите внимание!

Если после рассылки уведомления о проведении ОСЧ, в повестку дня которого вынесен вопрос, связанный с обсуждением какого-либо документа (изменение в устав или принятие устава в новой редакции, утверждение сметы доходов и расходов), в ТСЖ поступит письменный запрос от любого члена товарищества, то правление обязано предоставить ему проекты данных документов для ознакомления.

Повестка дня общего собрания членов ТСЖ

Повестка дня собрания членов ТСЖ включает в себя список тем, необходимых для принятия решения по ним именно на этом собрании. Она обязательно указывается в уведомлении о проведении ОСЧ. Поэтому так важно правильно сформулировать вопросы повестки дня.

Выбирать председателя и секретаря ОСЧ не надо, так как ч. 5 ст. 146 ЖК РФ установлено, что общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления или его заместитель. В

случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества. На этих лиц также можно возложить функции счетной комиссии по подсчету голосов и подведению итогов собрания.

► Обратите внимание!

Общее собрание членов ТСЖ не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня данного собрания (ч. 2 ст. 146 ЖК РФ).

Письменное решение члена ТСЖ

Жилищным законодательством не установлены требования к письменному решению члена ТСЖ на ОСЧ. Поэтому ориентироваться надо на требования ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ к решению собственника помещения в МКД для голосования на ОСС. Данный вопрос был освещен ранее.

Голосование на общем собрании членов ТСЖ

Правом голоса на ОСЧ обладают только собственники помещений в МКД, которые стали членами указанного товарищества. Голосовать члены ТСЖ могут лично или через представителя, действующего на основании доверенности, оформленной в соответствии со ст. 185.1 Гражданского кодекса РФ. Подробнее о доверенностях можно прочитать в разделе методического пособия «Проведение ОСС».

Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, которые обладают более чем 50 % общего числа голосов членов товарищества.

Решение на общем собрании членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов общего числа присутствующих на общем собрании членов ТСЖ кроме установленных п. 2, 6 и 7 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ.

Вопросы, решения по которым принимаются не менее чем 2/3 общего числа голосов членов ТСЖ (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ):

- принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ.

Жилищный кодекс РФ напрямую не содержит информацию о том, как должен производиться подсчет голосов на общем собрании членов ТСЖ. Однако порядок подсчета голосов на общем собрании собственников установлен императивно ЖК РФ, и изменить его уставом ТСЖ нельзя, поскольку положения ЖК РФ об общих собраниях собственников (ст. 44–48 ЖК РФ) применяются и к собраниям членов ТСЖ.

Поэтому рекомендуется применять тот же порядок подсчета голосов, что и на ОСС, так как иной порядок (например, 1 член ТСЖ = 1 голос) повлечет:

- сложности при определении кворума собрания;
- манипуляции весом голоса, например оформление квартиры на нескольких членов семьи вместо одного и т. п.

Также не будут соответствовать друг другу обязанность нести расходы по содержанию дома пропорционально доле общей площади помещений и размер голоса при решении вопроса об установлении размера таких расходов.

Протокол общего собрания членов ТСЖ

Итоги ОСЧ подводит счетная комиссия, члены которой избираются на таком собрании. Законодательство не ставит каких-либо ограничений или запретов по отбору членов счетной комиссии. А Жилищный кодекс РФ не содержит норм, прямо указывающих на обязательное создание такой счетной комиссии. Нормы ГК РФ указывают только, что в протоколе собрания должны быть отражены сведения о лицах, проводивших подсчет голосов (п. 4 ч. 4 и п. 4 ч. 5 ст. 181.2 ГК РФ).

► Обратите внимание!

Члены правления ТСЖ могут быть членами счетной комиссии на общем собрании членов товарищества.

Более того, в уставе ТСЖ может быть прямо указано, что кто проводит подсчет голосов после собрания, например это заместитель председателя правления и (или) секретарь правления.

Протокол оформляет секретарь общего собрания, его кандидатуру члены ТСЖ также избирают на общем собрании, если иное не установлено уставом.

Оформить протокол необходимо в письменной форме в сроки, которые установлены общим собранием членов товарищества, но не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания. Если собрание проведено с использованием ГИС ЖКХ, то протокол может быть оформлен в электронной форме.

Требования к оформлению протоколов общего собрания собственников помещений в МКД распространяются и на оформление протоколов общего собрания членов ТСЖ (Приказ №

44/пр).

Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня общего собрания членов ТСЖ в обязательном порядке заносятся в протокол данного собрания.

Протокол подписывают председатель и секретарь правления, а также члены счетной комиссии или лица, которые вели подсчет голосов.

► Важно!

Правление ТСЖ не позднее пяти дней с момента получения документов общего собрания членов товарищества обязано разместить в ГИС ЖКХ электронные образы решений и протокола ОСЧ.

Протоколы общих собраний членов ТСЖ и их решения по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания либо уставом.

С решениями, принятыми на общем собрании членов ТСЖ, необходимо ознакомить всех членов ТСЖ способом, определенном в уставе или решением собрания.

Чаще всего результаты ОСЧ размещают в помещении МКД, определенном решением общего собрания членов ТСЖ и доступном для всех членов товарищества, не позднее чем через 10 дней со дня принятия указанных решений (ч. 3 ст. 46, ч. 1.1 ст. 146 ЖК РФ).

Решение общего собрания членов ТСЖ является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании, кроме решений по внутренним вопросам товарищества, которые обязательны только для членов ТСЖ.

Итог

- в общих собраниях членов ТСЖ участвуют только члены товарищества;
- инициатором такого собрания выступает правление ТСЖ или иное лицо, в том числе не прописанное в уставе;
- при подсчете кворума и голосов учитывается общая площадь помещений, находящихся в собственности у членов ТСЖ.

► Обратите внимание!

Органы ГЖН вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения ОСС в МКД либо членов ТСЖ при выявлении нарушений (п. 1 ч. 6 ст. 20 ЖК РФ):

- в проведении общего собрания;

- оформлении решения, принятого на общем собрании.

Оспаривание общих собраний членов ТСЖ

1. Для чего оспариваются решения общего собрания членов ТСЖ?

Есть две основные причины, по которым оспариваются такие решения.

Первая, самая распространенная — корпоративная борьба за власть в рамках самого ТСЖ. По истечении определенного времени работы товарищества группу членов ТСЖ перестает, и возможно совершенно обоснованно, устраивать работа правления и председателя правления.

Предпринимается попытка проведения общего собрания членов ТСЖ, на котором предыдущее правление и председатель заменяются новыми лицами.

В свою очередь предыдущий председатель или его сторонники оспаривают такое решение о замене правления. Либо предыдущий председатель проводит новое собрание и опять возвращается к управлению, а группа противников оспаривают такое решение. В этом случае фактически вся работа ТСЖ может свестись к участию в судебных процессах и проведению собраний. Естественно, ни о какой продуктивной работе по управлению домами в данной ситуации не может быть и речи. Поэтому необходимо всеми силами препятствовать такому развитию ситуации. Для этого необходимо активное участие всех членов ТСЖ в работе организации.

Вторым побуждающим фактором для оспаривания решений общего собрания членов ТСЖ является несогласие с существом самого решения. Решения ОСЧ порождают права и обязанности как для членов самого товарищества, так и для собственников помещений, не являющихся членами такого ТСЖ.

ПРИМЕР.

ТСЖ обратилось в суд с иском о взыскании с собственника помещения в МКД задолженности за жилищно-коммунальные услуги. В ходе процесса по взысканию задолженности выяснилось, что расходы по холодному водоснабжению, предоставленному на общедомовые нужды, распределяются исключительно между потребителями, чьи помещения не оборудованы индивидуальными приборами учета, включая ответчика. Решение о соответствующем распределении было принято на общем собрании членов ТСЖ и представлено в процесс по взысканию задолженности. Действовавшие в тот момент правила предоставления коммунальных услуг предусматривали распределение расходов на ОДН между всеми собственниками, вне зависимости от наличия прибора ИПУ. Ответчиком заявлялось в суде, что вопрос определения объемов предоставляемых коммунальных услуг устанавливается Правительством РФ в силу ст. 157 ЖК РФ и не может быть таким способом

разрешен решением общего собрания членов ТСЖ. Однако суд посчитал, что пока решение общего собрания членов ТСЖ о распределении данного объема между помещениями с отсутствующими ИПУ не оспорено, оно подлежит применению при начислении платы за коммунальную услугу.

Исходя из этого, ответчику пришлось стать истцом в самостоятельном судебном процессе и обратиться в суд с иском об оспаривании данного решения. Побуждающим фактором в данном случае послужило затрагивание оспариваемым решением конкретных интересов собственника как плательщика жилищно-коммунальных услуг.

Вопрос оценки рисков при оспаривании того или иного решения общего собрания членов ТСЖ очень важен. Иногда, если суда можно избежать, то стоит пойти на небольшие уступки. Это не только позволит избежать отмены решений и связанных с судами издержек, но и сохранит здоровые отношения среди собственников помещений, позволит избежать дальнейших конфликтов.

2. Кто вправе оспаривать решения общего собрания членов ТСЖ?

По правилам ч. 3 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания вправе оспорить в суде участник соответствующего гражданско-правового сообщества, не принимавший участия в собрании или голосовавший против принятия оспариваемого решения.

Если бы подлежало применению данное общее правило, то правом оспаривания решений общего собрания членов ТСЖ обладали бы только члены соответствующего товарищества. Однако согласно ч. 1 ст. 143.1 ЖК РФ члены ТСЖ и собственники помещений в МКД, не являющиеся членами товарищества, имеют право:

- получать от органов управления ТСЖ информацию о его деятельности;

обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

- При этом на лице, оспаривающим решение ОСЧ, будет лежать бремя доказывания факта нарушения оспариваемым решением его прав и законных интересов либо как собственника помещения, либо как члена ТСЖ.

Согласитесь, абсурдно собственнику, не являющемуся членом ТСЖ, подавать в суд иск о признании недействительными решений общего собрания членов Товарищества, мотивируя иск тем, что он, скажем, не был уведомлен о факте проведения собрания или же ему не был предоставлен бланк голосования. Такой собственник не является участником Товарищества и, соответственно, не должен уведомляться о факте проведения собрания и принимать в нем участия. Для такого истца необходимо подобрать более веские доводы, скажем, довод о том, что оспариваемые решением общего собрания членов ТСЖ нарушаются его права и законные интересы именно как собственника помещения в многоквартирном доме.

В данной ситуации актуальным будет вышеприведенный пример, связанный с оспариваемым решением о распределении объема ОДН по холодному водоснабжению между потребителями, чьи помещения не оборудованы индивидуальными приборами учета.

Несмотря на то что решение принято общим собранием членов ТСЖ, такое решение касается напрямую и собственников помещений в МКД. И в данной ситуации иск о признании решения общего собрания членов ТСЖ, поданный не членом товарищества, будет иметь положительную судебную перспективу.

3. Важный момент — состав членов ТСЖ на момент проведения оспариваемого собрания .

От состава членов ТСЖ будет зависеть количество голосов, которым они обладают, определяться кворум, да и вообще будет установлено, кто же имеет право участвовать в таком собрании. Как известно, по действующему жилищному законодательству членом ТСЖ могут стать собственники помещений в многоквартирном доме, подавшие в правление заявление о вступлении в члены ТСЖ.

В практике юриста в сфере ЖКХ С.А. Пицунова (Воронеж) был случай, когда в судебном процессе по оспариванию решений общего собрания членов ТСЖ сторона ответчика утверждала, что ряд истцов не является членами ТСЖ, соответственно, в отношении указанных лиц права и законные интересы товариществом не нарушались.

При этом был представлен реестр членов ТСЖ, в котором указанные лица действительно отсутствовали. Однако удалось доказать, что, несмотря на отсутствие указанных собственников в реестре членов ТСЖ, представленном в суд, данные лица являются именно членами товарищества. Для доказательства данного факта предоставлялись:

- предшествующие решения судов, в которых членство отдельных собственников было уже установлено;
- реестры двух- и трехгодичной давности, где данные лица значились в качестве членов Товарищества.

ТСЖ как ответчик не смогло представить доказательств выхода указанных лиц из состава членов ТСЖ к моменту составления нового реестра — заявлений о выходе из состава членов ТСЖ не было. Таким образом, суд посчитал, что данные лица являлись членами ТСЖ на момент проведения оспариваемого собрания и их права и законные интересы товариществом были нарушены.

Жилищное законодательство предусматривает право суда оставить в силе оспариваемое решение при наличии трех условий:

- 1) голосование собственника, обратившегося в суд, не могло повлиять на его результаты;
- 2) допущенные нарушения не являются существенными;
- 3) принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Версия #2

Зверобой создал 19 декабря 2025 02:21:13

Зверобой обновил 19 декабря 2025 02:26:46