

# Правление и Председатель ТСЖ

Руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества. Оно вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД и компетенции общего собрания членов ТСЖ.

Правление ТСЖ является исполнительным органом организации, подотчетным общему собранию членов товарищества (ч. 4 ст. 147 ЖК РФ). Правление ТСЖ избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на 2 года (ч. 1 ст. 147 ЖК РФ).

► Важно!

1. Членом правления может быть только собственник помещения в МКД.
2. Член правления не может совмещать свою деятельность в правлении с работой в ТСЖ по трудовому договору, а равно занимать должность в органах управления организации, с которой ТСЖ заключило договор управления.
3. Член правления ТСЖ не может поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления.
4. Согласно ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ членом правления не может являться:
  - лицо, с которым ТСЖ заключило договор управления МКД;
  - член ревизионной комиссии (ревизор) ТСЖ.

У правления ТСЖ, как исполнительного органа юридического лица, есть обязанности, установленные ст. 148 ЖК РФ:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава;
- 2) контроль за своевременным внесением членами ТСЖ установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) управление МКД или заключение договоров на управление;
- 4) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт ОИ;

- 5) составление смет доходов и расходов на год и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов ТСЖ для утверждения;
- 6) наем работников для обслуживания МКД и увольнение их;
- 7) ведение реестра членов ТСЖ, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава обязанностей.

В компетенцию правления также входят:

- планирование деятельности по управлению МКД;
- ведение технической и иной документации на МКД;
- проведение технических осмотров ОИ;
- составление перечня необходимых работ по ремонту и содержанию ОИ;
- организация капитального ремонта и контроль за его проведением (при выборе спецсчета);
- обеспечение санитарного содержания МКД и придомовой территории;
- организация подготовки ОИ к сезонной эксплуатации;
- заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов, контроль за соблюдением условий заключенных договоров;
- обеспечение потребителей ЖУ и КУ;
- контроль за количеством и качеством предоставляемых услуг.

Члены правления ТСЖ должны:

- 1) вести контроль за сменой нанимателей, собственников и арендаторов помещений в МКД;
- 2) контролировать сбор средств на содержание и ремонт ОИ;
- 3) принимать меры по взысканию задолженностей по оплате ЖКУ;
- 4) рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан, проживающих в МКД и принимать по ним соответствующие меры;
- 5) осуществлять контроль и оценку качества содержания ОИ дома;

6) осуществлять контроль за расходами на содержание и ремонт ОИ;

7) осуществлять контроль за использованием ОИ.

■ Важно!

Правление ТСЖ не наделено самостоятельным правом инициировать проведение ОСС в МКД. Оно состоит из собственников в МКД (ч. 1 ст. 118 ЖК РФ, ч. 2 ст. 147 ЖК РФ), которые от своего имени вправе инициировать проведение ОСС в любое время (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Заседание правления ТСЖ созывается председателем правления в сроки, установленные уставом (ч. 5 ст. 147 ЖК РФ).

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

► Обратите внимание!

1. Заседания правления ТСЖ могут проходить по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут определяться большинством членов правления товарищества.

2. Целесообразно заседания правления созывать не реже одного раза в три месяца, если иное не установлено уставом.

3. Если заседания правления проходят не по графику, то уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте, вручаться лично или иным способом, установленным уставом ТСЖ, не позднее чем за 3 рабочих дня до даты проведения заседания. В уведомлении должны быть указаны время, место и темы повестки дня заседания правления.

4. В решении правления указывается, кто и как из членов правления голосовал по каждому вопросу повестки дня заседания.

5. Протоколы заседаний и решения правления пронумеровываются, прошнуровываются, на них ставится печать ТСЖ.

6. Протоколы заседаний и решения правления хранятся постоянно, пока существует ТСЖ.

7. Члены ТСЖ имеют право свободно посещать любые заседания правления.

Иногда бывает, что правление или председатель правления ТСЖ не были переизбраны по истечении двух лет. Могут ли они работать далее?

## Судебная практика

Само по себе истечение предельного срока избрания правления и председателя правления ТСЖ, установленного ст. 147, 149 ЖК РФ и уставом, не влечет за собой правовых последствий, поскольку такие последствия прямо не предусмотрены ни законом, ни уставом товарищества. Истечение срока, на который в соответствии с законом и уставом избираются правление и председатель ТСЖ, является основанием для возбуждения процедуры созыва общего собрания членов товарищества с целью избрания нового состава правления и его председателя, но не прекращения полномочий этих исполнительных органов (апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 16.05.2012 № 33-5857).

Для исключения подобных ситуаций необходимо прописать в уставе товарищества действия и полномочия правления и председателя правления ТСЖ по истечении установленных сроков.

## Председатель правления ТСЖ

Являясь юридическим лицом, ТСЖ должно иметь руководителя исполнительного органа — председателя правления товарищества собственников жилья.

Порядок выбора председателя правления, его полномочия и функции указаны в ст. 147-149 ЖК РФ, он обязательно входит в состав правления ТСЖ. Именно председатель проводит заседания правления и общее собрание членов товарищества.

Председатель вместе с правлением будет распоряжаться деньгами собственников, а в некоторых случаях и принимать решения самостоятельно. В то же время без доверия собственников он не сможет полноценно работать.

Зачастую выбор председателя осуществляется по принципу «кто угодно, только не я». А потом жители дома обвиняют его во всех грехах. Иногда даже один человек в доме из-за личной неприязни к председателю или по какой-либо другой причине будет писать бесконечные жалобы в различные инстанции и может добиться ликвидации ТСЖ. Поэтому желательно, чтобы все члены товарищества активно участвовали в принятии решений по управлению домом, знали, какие работы проводятся по дому и сколько это стоит. Тогда работа ТСЖ будет для них прозрачной и понятной.

Чтобы стать хорошим руководителем, председатель правления должен:

- обладать высокой стрессоустойчивостью;

- быть эффективным управленцем, знающим технические особенности общего имущества собственников в доме;
- иметь достаточно свободного времени для ведения своей деятельности (работа практически круглосуточная!);
- обладать определенными знаниями (жилищное законодательство, основные правовые нормы деятельности, экономические знания желательны), что очень облегчит взаимодействие с контролирующими органами.

Многое будет зависеть от его умения общаться с жителями, аргументированно высказывать свою позицию по различным вопросам, ведь очень часто правлению приходится принимать не самые популярные для жителей решения. Например, чтобы поднять размер платы за содержание и ремонт общего имущества, нужно это решение грамотно обосновать. Собственники должны четко знать, на что будут тратиться их средства, и быть уверенными в целесообразности этих трат.

Должность председателя правления ТСЖ выборная. Он является членом правления и обеспечивает выполнение его решений (ст. 119, 149 ЖК РФ), подотчетен общему собранию членов ТСЖ. Однако к органам управления ТСЖ не относится (ст. 144 ЖК РФ).

Председатель правления вступает в должность в порядке, который закреплен в Жилищном кодексе РФ и уставе ТСЖ.

Председатель избирается на срок, установленный уставом, но не более чем на 2 года (ч. 2 ст. 145, ч. 3 ст. 147, ч. 1 ст. 149 ЖК РФ):

- правлением из своего состава (решение принимается простым большинством голосов, если иное не предусмотрено уставом) либо
- общим собранием членов товарищества, если это указано в уставе (решение принимается простым большинством голосов от общего числа голосов членов, присутствующих на собрании).

→ Для сведения

1. Правление правомочно, если на заседании присутствует не менее чем 50 % общего числа его членов .
2. Собрание членов товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены ТСЖ, обладающие более 50 % голосов.

Поскольку правление товарищества избирается из числа собственников, а председатель правления — из его состава, отсюда следует вывод, что председателем может быть только собственник помещения в данном доме, независимо от назначения (жилое, нежилое). Собственник может иметь собственность в МКД, но проживать в другом месте или другом населенном пункте. Это не мешает ему быть избранным в правление и стать председателем

ТСЖ. Место жительства указанного собственника значения не имеет. С момента утраты статуса собственника помещения в доме лицо, осуществляющее до этого функции председателя правления ТСЖ, не может быть председателем в силу императивных норм закона (решение Арбитражного суда Тюменской области от 11.12.2013 по делу № А70-11284/2013).

Законодательством установлены ограничения для выбора членов правления ТСЖ, в число которых входит и председатель (ч. 3.1 ст. 147 ЖК РФ):

- председатель правления (член правления) не может являться лицом, с которым у ТСЖ заключен договор управления МКД;
- председатель правления (член правления) не может занимать руководящие должности в УО, с которой ТСЖ заключило договор управления;
- нельзя совмещать эту деятельность с работой в том же ТСЖ по трудовому договору (например, бухгалтером, юристом, дворником и т. д.);
- нельзя совмещать должность членов правления, председателя правления и члена ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ.

#### ■ Важно!

Моментом возникновения полномочий председателя правления является момент избрания его на указанную должность — дата протокола ОСС (ОСЧ) о его выборе. Это должно быть учтено при определении даты проведения отчетно-перевыборного общего собрания членов ТСЖ. Если не подтвердить вовремя полномочия председателя, может быть заблокирован счет в банке, так как именно у него право первой подписи!

#### **Основные функции председателя правления:**

контролировать деятельность ТСЖ (вопросы, касающиеся документации и бухгалтерии, реализации решений, принятых на собраниях членов ТСЖ и т. д.);

- следить за соблюдением собственниками своих обязанностей по содержанию и ремонту как ОИ, так и своих помещений и внутриквартирных инженерных сетей и оборудования;
- заключать договоры, содержащие условия предоставления КУ, с лицами, не являющимися членами ТСЖ (по их просьбе), а также следить за исполнением ими обязательств по договору;
- не допускать ущемления прав собственников и устранять возникающие конфликты;
- следить за санитарным состоянием помещений, входящих в состав ОИ и т. д.

#### **Председатель правления ТСЖ:**

1. обеспечивает выполнение решений правления;
2. имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
3. действует без доверенности от имени ТСЖ;
4. подписывает платежные документы и совершает сделки, которые не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов ТСЖ;
5. разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ:
  - правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт ОИ в МКД,
  - положение об оплате труда указанных работников,
  - утверждение иных внутренних документов товарищества, установленных уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ;
6. обеспечивает ревизионную комиссию (ревизора, аудитора) правом свободного доступа к любым документам, относящимся к деятельности товарищества;
7. предъявляет претензии и иски к должникам за ЖКУ и по иным нарушениям;
8. представляет интересы ТСЖ во взаимодействии с любыми организациями, органами власти и надзорными органами.

**В компетенцию председателя правления также входит:**

- организация подготовки смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, а также предоставление их общему собранию членов ТСЖ для утверждения;
- ведение реестра членов ТСЖ, организация делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Председатель правления имеет право:

- открывать расчетные и иные счета в кредитных учреждениях;

- в полном объеме распоряжаться имуществом ТСЖ в соответствии с хозяйственно-финансовым планом;
- распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом;

- заключать и проводить различные сделки, одобрения которых в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и положениями устава товарищества не требуется;
- заключать договоры от имени товарищества, в том числе на техническую эксплуатацию МКД, а также договоры с поставщиками коммунальных ресурсов, РО по обращению с ТКО, специализированными организациями;
- производить расчеты с физическими и юридическими лицами за предоставленные ими услуги и выполненные работы в соответствии с заключенными договорами;
- выдавать доверенности, в том числе с правом передоверия.

► Обратите внимание!

1. Председатель правления действует без доверенности от имени жилищного объединения и признается должностным лицом (п. 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 16.10.2009 № 19 «О судебной практике по делам о злоупотреблении должностными полномочиями и о превышении должностных полномочий»).
2. Уставом ТСЖ может быть предусмотрена возможность оформления доверенности на имя других членов ТСЖ, предусматривающей в том числе право подписи договоров от имени ТСЖ.
3. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами (ч. 4 ст. 185.1 ГК РФ).
4. Председатель правления является лицом в товариществе, имеющим право первой подписи на финансовых документах.

**Председатель правления ТСЖ не имеет права:**

1. заключать сделки от имени ТСЖ в свою пользу (например, передать себе в безвозмездное пользование общее имущество);
2. заверять доверенности собственникам помещений и членам ТСЖ на участие в собрании их представителей (он вправе заверять доверенности только своим сотрудникам, а также доверенности собственникам на представительство в суде).
3. давать обязательные к исполнению указания ревизионной комиссии (ревизору), поскольку она подотчетна только общему собранию ТСЖ;
4. совершать сделки вопреки целям, установленным уставом ТСЖ.

Целесообразно полный перечень полномочий председателя правления изложить в первоначальной редакции устава при его создании.

Работа членов и председателя правления ТСЖ очень объемна и многогранна. Основная ее часть выпадает председателю правления, как руководителю организации. Как любой труд, она должна оплачиваться.

## Вознаграждение председателю правления ТСЖ

Члены и председатель правления ТСЖ могут осуществлять свою деятельность на возмездной основе (п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Им, как членам выборного коллегиального органа управления товарищества, может выплачиваться вознаграждение в размере, определяемом общим собранием членов организации. При принятии решения члены ТСЖ должны оценить объем выполняемой работы и степень занятости председателя и членов правления. Чаще всего вознаграждение за свою деятельность получает именно председатель правления, как руководитель и ответственное лицо организации. Он от имени ТСЖ подписывает договоры с поставщиками услуг, подрядчиками, а также различные бухгалтерские документы. Для удобства далее будем рассматривать вариант, при котором вознаграждение получает только председатель правления.

### ► Для сведения

Выплата вознаграждения — это не обязанность, а право собственников. Если решение о выплате вознаграждения председателю правления не принималось, трудового договора не заключалось, председатель правления не может требовать выплаты вознаграждения (определение Санкт-Петербургского городского суда от 01.02.2012 по делу № 33-1341/2012).

Вопросы, связанные с выплатой указанного вознаграждения, необходимо предусмотреть в уставе ТСЖ. Можно просто ограничиться дублированием в разделе устава, посвященном компетенции общего собрания членов товарищества, положения п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ. В таком случае члены ТСЖ не будут ограничены какими-либо рамками при принятии решения о вознаграждении или его отмены.

К компетенции общего собрания членов ТСЖ относится определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления (п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Как это решение реализуется?

Затраты на выплату вознаграждения членам и председателю правления ТСЖ, а также источники финансирования этих затрат устанавливаются сметой доходов и расходов товарищества на год (п. 2 ч. 1 ст. 137 и п. 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). В проект сметы включаются годовой и месячный размер указанного вознаграждения, расходы на уплату соответствующих налогов.

■ Важно!

Принятие общим собранием членом ТСЖ решения об «определении размера вознаграждения членов правления, в том числе председателя правления товарищества» должно предшествовать утверждению сметы доходов и расходов на соответствующий год.

Не рекомендуется в качестве источника финансирования вознаграждения председателю правления определять отдельные виды доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, такие как:

- пени, полученные от неплательщиков;
- доходы от рекламы, платежи провайдеров за пользование элементами общего имущества МКД;
- доходы от выполнения работниками ТСЖ индивидуальных заказов собственников услуг и работ, не связанных с содержанием и ремонтом ОИ.

Вызывает сомнение регулярность выплаты вознаграждения членам и председателю правления ТСЖ, если она зависит от нерегулярных поступлений средств в бюджет товарищества.

► Обратите внимание!

Вознаграждение председателя правления и расходы на содержание ТСЖ относятся к расходам на управление МКД, которые в свою очередь являются составной частью расходов на содержание и ремонт МКД. Эти расходы распределяются на всех собственников помещений в доме независимо от их членства в товариществе (п. 3 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ).

## Договор ТСЖ с председателем правления

Поскольку ст. 148 и 149 ЖК РФ председателю правления возложено выполнение определенных функций на выборной должности, то его деятельность можно отнести к трудовой деятельности физического лица. После принятия решения о вознаграждении необходимо определиться с типом заключаемого договора с председателем правления — трудовой или гражданско-правовой.

Ограничения по заключению трудового договора с руководителем организации наложены ст. 273 Трудового кодекса РФ (ТК РФ).

Гражданско-правовой договор с председателем правления заключается, если ТСЖ передало управление МКД управляющей организации по договору управления.

В условиях гражданско-правового договора нужно подробно раскрыть:

- полномочия председателя;
- объем прав и обязанностей, за которые председатель получает вознаграждение;
- периодичность его выплаты.

При заключении договора управления с УО товарищество полностью передает свои функции управления МКД этой компании, а председатель правления выполняет только функции контроля, т. е. работает как Совет дома. В этом случае крайне редко удастся убедить собственников оплачивать ему эту контролируемую деятельность.

→ Рекомендация

Если ТСЖ заключило договор управления с УО, председателю надо довести до собственников свои обязанности и объем работы по контролю за работой управляющей организации. В первую очередь порядок такого контроля должен быть установлен в договоре управления. Помните, что договор между ТСЖ и УО — договор между двумя юридическими лицами, и к нему не применяются положения ст. 162 ЖК РФ!

При выборе управляющей компании правлению надо обратить внимание на ее готовность заключить указанный договор не только в своих интересах, но и в интересах ТСЖ, а в конечном счете в интересах всех собственников в доме.

Товарищество более свободно в своем выборе, чем собственники, которые выбрали способ управления, но не смогли договориться с выбранной УО об условиях договора управления. В конце концов, ТСЖ уже создано, и отбор УО по конкурсу дому не грозит.

Но не забывайте, что выбранный собственниками способ управления МКД должен быть реализован — ТСЖ должно быть зарегистрировано и приступило к работе. Поэтому возвращаемся к первоначальной ситуации — самостоятельное управление домом или подбор другой подходящей УО.

Хотя наиболее рациональным было бы для правления товарищества не искать другую коммерческую организацию, а вместо этого:

- заключить трудовой договор с управляющим (исполнительным директором);
- установить в договоре конкретную ответственность за его деятельность по управлению МКД;
- подготовить для управляющего четкую должностную инструкцию.

В этом случае именно управляющий будет самостоятельно принимать текущие управленческие решения и отвечать за их реализацию.

Если ТСЖ самостоятельно управляет домом, то с председателем правления заключается срочный трудовой договор — его полномочия ограничены во времени. При его заключении

необходимо учитывать нормы трудового, жилищного законодательства, положения устава и других локальных актов жилищного объединения.

► Для сведения

1. При заключении трудового договора должность и размер вознаграждения председателя правления включают в штатное расписание.
2. Если с председателем правления не заключен трудовой договор, это не исключает трудовые отношения, если он получает ежемесячное вознаграждение, должность председателя правления ТСЖ в штатном расписании, его деятельность регламентирует должностная инструкция.
3. В случае заключения трудового договора либо наличия фактически сложившихся трудовых отношений вознаграждения выплачиваемые членам и председателям правления ТСЖ вознаграждения подлежат обложению НДФЛ, обязательными страховыми взносами на обязательное пенсионное и обязательное медицинское страхование и на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством. Все установленные налоги и сборы по трудовому договору необходимо учесть в смете доходов и расходов ТСЖ.
4. Заключение гражданско-правовых договоров, фактически регулирующих трудовые отношения между работником и работодателем, не допускается (ст. 15 ТК РФ).
5. В случае заключения договора, не соответствующего действительности (имеются признаки трудовой деятельности, но заключается гражданско-правовой договор), суд может признать существующие отношения фактически сложившимися и определить тип этих отношений (трудовые или нетрудовые), что повлечет за собой соответствующие последствия: помимо доначисления страховых взносов и перечисления в бюджет причитающихся сумм удержанного НДФЛ, ТСЖ грозит ответственность, предусмотренная КоАП РФ, Налоговым и Уголовным кодексами РФ.

Например, за указанное нарушение предусмотрен штраф по ч. 4 ст. 5.27 КоАП РФ):

- на должностных лиц в размере от 10 000 до 20 000 руб.;
- на юридических лиц — от 50 000 до 100 000 руб.

Заключение трудового договора с председателем правления будет выгодно для обеих сторон договора, ведь отсутствие трудового соглашения подразумевает отсутствие рычагов юридического влияния сторон друг на друга. Чем же чревато нежелание заключить трудовой договор с председателем правления для собственников и самого председателя?

Трудовое законодательство предусматривает ответственность каждой стороны договора за нарушение условий договора. По трудовому договору ТСЖ может:

- привлечь председателя к дисциплинарной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение по его вине возложенных на него трудовых обязанностей (ст. 192 ТК РФ);

- обязать председателя возместить причиненный ТСЖ, ЖК, ЖСК прямой действительный ущерб (ст. 238 ТК РФ).

► Для сведения

За причиненный ущерб председатель несет материальную ответственность в пределах своего среднего месячного заработка (ст. 241 ТК РФ). Расчет убытков осуществляется в соответствии с нормами, предусмотренными гражданским законодательством (ст. 277 ТК РФ).

В отсутствие трудового договора при злоупотреблениях должностными полномочиями со стороны председателя правления (растрата, использование общего имущества в личных целях и т. д.) будет практически невозможно привлечь его к ответственности через суд.

Без трудового договора не защищены и интересы председателя правления. Он будет социальным не защищен:

- не сможет уйти в отпуск;
- ему не оплатят больничный лист, производственную травму;
- будет невозможно заставить ТСЖ в судебном порядке заплатить задолженность по вознаграждению, восстановить на должность при незаконном увольнении и др.

► Важно!

В уставе ТСЖ обязательно должны быть указания:

- на возможность установления вознаграждение председателю правления общим собранием членов товарищества;
- лицо, уполномоченное от имени ТСЖ подписать договор с председателем правления (трудовой или гражданско-правовой) — например, член правления. Ссылка на этот пункт устава обязательно указывается в трудовом договоре.

Трудовой договор с председателем правления заключается на срок полномочий, но не более 2 лет. В случае продления указанных полномочий общим собранием членов ТСЖ договор продлевается на тот же срок заключением дополнительного соглашения между ТСЖ и председателем. В случае выбора другого председателя договор заключается с вновь избранным лицом.

► Обратите внимание!

Трудовой договор хранится в негорючем сейфе в течение 5 лет. По истечении 5 лет трудовое соглашение отправляется на хранение в архив ТСЖ.

Основания прекращения трудового договора с председателем правления:

- истечение срока трудового договора (ст. 79 ТК РФ);
- прекращение по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон (п. 3 ст. 83 ТК РФ), если председателя досрочно переизбрали (п. 3 ст. 83 ТК РФ);
- по инициативе работодателя (ст. 80 ТК РФ). Расторжение происходит вследствие принятия решения общим собранием членов ТСЖ о выборе другого председателя (утрата доверия);
- по инициативе самого председателя (досрочное сложение полномочий).

► Важно!

Руководитель организации имеет право досрочно расторгнуть трудовой договор, предупредив об этом правление ТСЖ в письменной форме не позднее чем за один месяц (ст. 280 ТК РФ).

## Прекращение полномочий председателя правления ТСЖ

Прекращение полномочий председателя правления ТСЖ, независимо от причин, сводится к его переизбранию правлением или общим собранием членов товарищества.

Для этого необходимо:

- подготовить и провести общее собрание членов ТСЖ;
- оформить протокол указанного собрания;
- сообщить во все необходимые инстанции (ИФНС, ГЖН, банк и т. д.) о факте прекращения полномочий председателя ТСЖ и назначения другого лица на эту должность с приложением копий протокола собрания и решений членов ТСЖ.

Иногда же назревает необходимость сменить председателя правления товарищества досрочно. В обоих случаях действия одинаковые:

- 1) члены ТСЖ на общем собрании должны выбрать новый состав правления, исключив кандидатуру действующего председателя;
- 2) новый состав правления выбирает из своего числа председателя, если уставом не предусмотрен выбор председателя правления на общем собрании членов ТСЖ;
- 3) оформление документов для увольнения происходит в порядке, установленном ст. 84.1 Трудового кодекса РФ.

► Важно!

При смене председателя жилищное объединение обязано в течение 3 рабочих дней сообщить соответствующие сведения в регистрирующий орган по месту своего нахождения (п. 5 ст. 5 Федерального закона № 129-ФЗ).

Теперь рассмотрим некоторые нюансы.

Прекращение полномочий председателя правления ТСЖ по инициативе собственников — членов ТСЖ.

Такое момент наступает, если члены ТСЖ недовольны работой председателя, он не оправдал их надежд, работа ТСЖ непрозрачна и т. д. За причиненный ущерб товариществу бывший председатель понесет материальную ответственность на основании ст. 241 ТК РФ. Но факт наличия причиненного ущерба потребует доказать. Кроме этого, нужно установить его размер и умышленность. Все это делается только в суде.

Прекращение полномочий председателя правления ТСЖ по его инициативе (смена собственника в помещении, проблемы со здоровьем, переход на другую работу, которая не позволяет совмещение и т. д.).

Председатель правления подает заявление не позже чем за две недели до даты увольнения. Оно оформляется на наименование конкретного органа (ТСЖ, выступающего юридическим лицом), с формулировкой причины (по собственному желанию), даты (дня, подачи). Его надлежит подписать собственноручно, расшифровав фамилию.

Со следующего дня после подачи заявления отсчитывается двухнедельный срок обязательной отработки. По договоренности с правлением отработки можно избежать.

В этом случае запись в трудовой книжке должна быть со ссылкой на статью, по которой уволен работник (ст. 80 ТК РФ).

► Обратите внимание!

1. Выдать документацию (в том числе трудовую книжку) и произвести расчет с работником надлежит в день увольнения .
2. Выдача трудовой книжки производится под роспись , с регистрацией в журнале .
3. Если сотрудник не явился за документами, то можно направить ему уведомление о получении трудовой книжки, либо отправить ее почтой заказным письмом с уведомлением.
4. Если трудовая книжка не выдана в течение 3 дней , председатель должен написать заявление в правление.
5. Если документ задержат, он вправе подать жалобу в трудовую инспекцию, прокуратуру или обратиться в суд.