



ДИСТАНЦИОННАЯ
ШКОЛА ЖКХ



ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МКД ТСН/ТСЖ

ЧАСТЬ 2

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 05.04.2016 № 68-рп и на основании конкурса, проведенного Общероссийской общественной организацией «Российский союз ректоров».



Законодательство



1. Федеральный закон от 29.12.2004 **№ 188-ФЗ** (ред. от 28.12.2016) «Жилищный кодекс Российской Федерации».
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 **№51-ФЗ** (ред. от 28.03.2017)
3. Федеральный закон от 08.08.2001 **№ 129-ФЗ** «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».



Законодательство



4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. **№491** (ред. от 26.12.2016) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».



Законодательство



5. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 **№ 416** (ред. от 25.12.2015) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

6. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 **№ 290** "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"



Законодательство



7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 **№ 354** (ред. от 26.12.2016) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

8. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 **№ 731** (ред. от 27.09.2014) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".



Принятые сокращения



ЖК РФ – Жилищный Кодекс Российской Федерации;

ГК РФ – Гражданский Кодекс Российской Федерации;

ТК РФ – Трудовой Кодекс Российской Федерации;

ПП РФ – постановление Правительства
Российской Федерации;

ГЖН – государственный жилищный надзор;

МКД – многоквартирный дом;

ТСЖ - товарищество собственников жилья;



Принятые сокращения



ОИ – общее имущества собственников помещений в МКД;

ОСС – общее собрание собственников помещений в МКД;

ЖУ – жилищные услуги, предоставляемые собственникам в МКД;

КУ – коммунальные услуги, предоставляемые собственникам в МКД;



ВЫ – СОБСТВЕННИКИ!



Собственники совместно владеют, пользуются и распоряжаются ОИ ([ч.1 ст.30 ЖК РФ](#)).

Они **несут ответственность за надлежащее содержание ОИ** в соответствии с законодательством РФ ([п.41 ПП РФ 491](#)).

Собственники **обязаны** выбрать способ управления своим домом и реализовать его.



УПРАВЛЕНИЕ МКД



Управление МКД – *согласованная деятельность собственников помещений по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания* в этом доме, обеспечивающая надлежащее содержание ОИ, решение вопросов пользования этим имуществом, а также *предоставление КУ* гражданам, проживающим в этом доме ([ч.1 ст.161 ЖК РФ](#)).



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ТСЖ является одним из **способов управления** МКД ([п.2 ч.2 ст.161 ЖК РФ](#)).

Способ управления МКД должен быть выбран на ОСС и реализован ([ч.3,4 ст.161 ЖК РФ](#)).

Основания для признания способа управления МКД товариществом собственников жилья реализованным:

собственники в МКД направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти **документы, необходимые для госрегистрации ТСЖ** ([абз. 3 подп. 2 п. 3](#) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору УО для управления МКД, утвержденных [постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75](#))



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



Создание, структура и деятельность ТСЖ регламентируется Разделом [VI ЖК РФ](#).

ВНИМАНИЕ!

1) Собственники помещений в одном МКД могут создать только одно ТСЖ.

2) ТСЖ - некоммерческая организация. Члены ТСЖ не могут получать прибыль.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Органами управления ТСЖ являются **общее собрание членов** товарищества и **Правление** товарищества.

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Правление ТСЖ является **исполнительным органом** товарищества, **подотчетным общему собранию** членов товарищества ([ч.4 ст.147 ЖК РФ](#)).

Правление ТСЖ избирается из числа членов товарищества общим собранием членов ТСЖ на срок, установленный Уставом, но не более чем **на два года** ([ч.1 ст.147 ЖК РФ](#)).



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

Целесообразно установить в Уставе, что:

- 1) кандидатуры на выборы в состав Правления могут предлагаться любым собственником-членом ТСЖ ***не менее чем за 10 дней*** до общего собрания;
- 2) ***список кандидатов в Правление*** представляется в качестве проекта за 10 дней до собрания ***в материалах***, которые готовит Правление для отчетно-выборного собрания.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



3) ***Численный состав*** членов Правления устанавливается ***общим собранием*** членов ТСЖ.

4) Если количество членов ТСЖ невелико (например, до двадцати собственников), то Правление можно не избирать, его ***функцию будет исполнять общее собрание членов*** ТСЖ.

Оно же и избирает Председателя правления ТСЖ.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



5) Общее собрание членов ТСЖ в любой момент **вправе прекратить** деятельность любого члена Правления или всего состава Правления и **избрать новый состав** Правления.

6) В случае **досрочного выбытия всех членов** Правления из его состава, Правление **в полном составе переизбирается** общим собранием членов ТСЖ на новый срок.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



- 7) В случае **досрочного выбытия члена** Правления ТСЖ вопрос о довыборах в Правление должен быть вынесен на **общее собрание членов** ТСЖ.
- 8) Предусмотреть **право Правления временно** (до утверждения общим собранием членов ТСЖ) назначать **нового члена Правления** взамен выбывшего.
- 9) **Избранный** (или временно назначенный Правлением) таким образом, член Правления **остается в должности до истечения срока выбывшего** члена Правления.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



При проведении **общего собрания собственников** в МКД **о создании ТСЖ** в повестку дня включаются вопросы о выборе Правления и председателя ТСЖ.

В то же время выбор Правления и председателя ТСЖ отнесен к компетенции **общего собрания членов ТСЖ** (ч. 2 ст. 145 и ч.ч. 2-3 ст. 147 ЖК РФ).

Таким образом, **правоспособность органов управления ТСЖ возникает с момента его создания**, т.е. после регистрации.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Регистрирующий орган откажет в регистрации ТСЖ, если в заявлении о регистрации ТСЖ не будет указан исполнительный орган.

Но регистрирующий орган не считает выбор Правления ТСЖ неуполномоченными лицами основанием для отказа в регистрации ТСЖ.

В связи с отсутствием иного правового механизма выбора Правления ТСЖ при его создании рекомендуется включать эти вопросы в повестку дня ***ОСС о создании ТСЖ.***



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Обязанности правления ТСЖ ([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;



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



- 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;



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



- 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.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



В компетенцию также Правления 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 (спецсчет);



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



- 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.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Члены правления должны:

- вести контроль за сменой нанимателей, собственников и арендаторов помещений в МКД;
- контролировать сбор средств на содержание и ремонт ОИ;
- принимать меры по взысканию задолженностей по оплате ЖКУ;



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



- рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан, проживающих в МКД и принимать по ним соответствующие меры;
- осуществлять контроль и оценку качества содержания ОИ дома;
- осуществлять контроль за расходами на содержание и ремонт ОИ;
- осуществлять контроль за использованием ОИ.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

- 1) Условия заключаемых ТСЖ договоров **могут быть предметом обсуждения** членами Правления (крупные сделки), но **подписывать** от имени ТСЖ любой договор вправе только председатель Правления или лицо, которому председатель выдал на это доверенность.
- 2) Правление ТСЖ при заключении договора с управляющим или управляющей компанией **не имеет право** передавать полностью или частично контрольные функции.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



3) Правление ***имеет право распоряжаться*** средствами товарищества, находящимися на его счете в банке, в соответствии с финансовым планом ТСЖ.

4) ***Порядок распоряжения средствами*** товарищества, находящимися на счетах в банке утверждается общим собранием членов ТСЖ.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



5) Правление товарищества может распоряжаться средствами товарищества **с превышением расходов**, предусмотренным финансовым планом, только **в чрезвычайных ситуациях** и только **с согласия** ревизионной комиссии (ревизора) или общего собрания.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



б) Правление ТСЖ вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, **за исключением вопросов**, отнесенных к исключительной компетенции ОСС и компетенции общего собрания членов ТСЖ ([ч.1 ст.147 ЖК РФ](#)).



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



ВАЖНО!

Правление ТСЖ не наделено **самостоятельным правом инициировать** проведение ОСС в МКД.

Правление ТСЖ **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).



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



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.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Решения Правления принимаются ***простым большинством голосов от общего числа*** голосов членов, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено Уставом.

Решения, принятые Правлением, оформляются ***протоколом заседания*** Правления и подписываются председателем Правления, секретарем заседания Правления ([ч.6 ст.147 ЖК РФ](#)).



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

- 1) Заседания Правления ТСЖ могут проходить ***по графику*** или ***созываться*** председателем Правления ***в то время и в том месте***, которые будут периодически определяться большинством членов Правления товарищества.
- 2) Целесообразно заседания Правления созываются ***не реже одного раза в три месяца***.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



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 три рабочих дня** до даты проведения заседания.

4) В уведомлении должны быть указаны **время, место и темы** повестки дня заседания Правления.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



5) В решении Правления **указывается**, кто и как из членов Правления **голосовал по каждому вопросу** повестки дня заседания.

6) Протоколы заседаний и решения Правления **пронумеровываются, прошнуровываются**, на них ставится **печать ТСЖ**.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



6) Протоколы заседаний и решения Правления ***хранятся постоянно***, пока существует ТСЖ.

7) Члены ТСЖ ***имеют право*** свободно посещать любые заседания Правления.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



СИТУАЦИЯ: правление или председатель Правления ТСЖ *не были переизбраны* по истечении двух лет.

Законна ли деятельность Правления ТСЖ в дальнейшем?

Судебная практика: само по себе истечение предельного срока избрания Правления и председателя Правления ТСЖ, установленного [ст.ст. 147](#) , [149](#) ЖК РФ и Уставом, *не влечет за собой правовых последствий*, поскольку такие последствия прямо не предусмотрены ни законом, ни Уставом товарищества.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Истечение срока, на который в соответствии с законом И Уставом избираются Правление и председатель ТСЖ, является ***основанием*** для возбуждения процедуры созывает 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 мая 2012 г. [№ 33-5857](#)).



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

Целесообразно прописать в Уставе товарищества действия и полномочия Правления и председателя Правления ТСЖ по истечении установленных сроков.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

- 1) Членом Правления ТСЖ может быть только ***собственник*** помещения в МКД.
- 2) Член правления ТСЖ не может совмещать свою деятельность в Правлении с работой в ТСЖ ***по трудовому договору.***
- 3) Член правления ТСЖ не может ***поручать, доверять*** другому лицу или иным образом возлагать на него ***исполнение*** своих обязанностей члена правления.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



4) Согласно [ч.3.1 ст.147 ЖК РФ](#):

- членом Правления не может являться лицо, с которым ТСЖ **заключило договор управления** МКД;
- членом Правления не может являться лицо, занимающее **должность в органах управления** организации, с которой ТСЖ заключило договор управления;
- членом Правления не может являться **член ревизионной комиссии** (ревизор) ТСЖ.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Вознаграждение членам Правления

1) Общее собрание членов ТСЖ может установить ***размер денежного вознаграждения*** членам Правления ([п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК](#)).

2) Решение о поощрении членов Правления принимается ***простым большинством*** от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей ([ч.4 ст.146 ЖК РФ](#)).



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



3) Решение общего собрания членов ТСЖ должно быть однозначным, в нём точно определяется сумма вознаграждения и порядок её выплаты.

4) Между членами правления и ТСЖ могут быть только гражданско-правовые отношения по поводу оказания возмездных услуг, не требующие заключения письменного договора.

Работа Правление ТСЖ не регулярна и не считается трудовой функцией.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Финансирование вознаграждения членов Правления ТСЖ должно производиться из средств ТСЖ, которыми распоряжается правление ТСЖ **в соответствии с финансовым планом** товарищества (п. 4 ст. 151 ЖК).

В смете доходов/расходов ТСЖ и финансовом плане должен быть **специальный раздел** «Вознаграждение членов Правления и председателя правления ТСЖ».



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Условия выплаты вознаграждения членам Правления ТСЖ:

- 1) решение ***об избрании Правления ТСЖ***, оформленные протоколом общего собрания членов ТСЖ;
- 2) решение ***об определении размера вознаграждения членов Правления ТСЖ***, оформленное протоколом общего собрания членов ТСЖ;



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



- 3) утвержденная **смета доходов и расходов** ТСЖ на текущий год, в которой указан специальный раздел по вознаграждению членов Правления;
- 4) принятый **финансовый план** товарищества в соответствии со сметой доходов и расходов ТСЖ на текущий год.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Если на **общем собрании членов ТСЖ** было решено назначить поощрение членам правления и **освободить их от оплаты части расходов** по содержанию ОИ:

- 1) Включите сумму вознаграждения в смету расходов;
- 2) начислите страховые взносы;
- 3) высчитайте НДФЛ и сообщите **о невозможности удержать налог** налогоплательщику и налоговому органу.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

Так как доход выплачивается не в денежной форме,
удержать НДФЛ нельзя.

ТСЖ должно предоставить **налогоплательщикам**
и налоговому органу данные о суммах дохода
и налога не позднее 1 марта следующего года –
передать справку по форме 2-НДФЛ ([п.5 ст.226 НК РФ](#)).

***Налогоплательщик обязан уплатить НДФЛ
самостоятельно!***



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



Члены Правления **обязаны действовать в интересах** большинства собственников, и несут перед ними **ответственность** за свои действия и решения.

Правление несет **ответственность за убытки**, причиненные товариществу, как неэффективным управлением, так и нанесением вреда ОИ, в том числе собственникам помещений, не являющихся членами ТСЖ.



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ



Правление ТСЖ избирает *из своего состава председателя* Правления, если его избрание не отнесено Уставом к компетенции *общего собрания членов* ТСЖ (ч.2 ст.145 и ч.3 ст.147 ЖК РФ).

Председатель Правления ТСЖ избирается *на срок*, установленный Уставом (ч.1 ст.149 ЖК РФ).



Ст.149 ЖК РФ:

Председатель Правления ТСЖ:

- обеспечивает выполнение решений Правления;
- имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам ТСЖ, исполнение которых для указанных лиц обязательно;
- действует без доверенности от имени ТСЖ;



- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые не требуют обязательного одобрения Правлением или общим собранием членов ТСЖ;
- 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,



ФСРМС ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ



- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ положение об оплате труда указанных работников, утверждение иных внутренних документов товарищества, установленных Уставом и решениями общего собрания членов ТСЖ.



Председатель Правления имеет право:

- открывать расчетные и иные счета в кредитных учреждениях;
- распоряжаться имуществом ТСЖ, в том числе денежными средствами, в полном объеме, в соответствии с хозяйственно - финансовым планом;
- распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом;



ФСРМС ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ



- заключать договоры от имени товарищества, в том числе на техническую эксплуатацию МКД, а также договоры с поставщиками коммунальных ресурсов;
- 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.



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ



ВНИМАНИЕ!

Уставом ТСЖ может быть предусмотрена возможность оформления **доверенности на имя других членов ТСЖ**, предусматривающей, в том числе, **право подписи** договоров от имени ТСЖ.

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).



В компетенцию председателя Правления входит:

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



Основные функции председателя Правления:

- контролировать деятельность ТСЖ (вопросы, касающиеся документации и бухгалтерии, реализации решений, принятых на собраниях членов ТСЖ);
- следить за соблюдением собственниками своих обязанностей по содержанию и ремонту как ОИ, так и своих помещений и внутриквартирных инженерных сетей и оборудования;



ФСРМС ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ



- 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.



ВНИМАНИЕ!

Целесообразно полный перечень полномочий, которыми наделяется председатель ТСЖ, изложить в Уставе ТСЖ, утверждаемом на общем собрании собственников помещений в МКД при создании ТСЖ.



**Деятельность председателя Правления ТСЖ
оплачивается.**

Внимание!

*1) Затраты на выплату вознаграждения членам
Правления и председателю правления ТСЖ,
а также источники финансирования этих затрат
устанавливаются **сметой доходов и расходов ТСЖ**
на год ([п.2 ч.1 ст.137](#) и [п.8.1 ч.2 ст.145 ЖК](#)).*



*2) В проект сметы включаются **годовой и помесичный** размер вознаграждения членам и председателю Правления, расходы на уплату соответствующих **налогов**.*

*3) Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ представляет собранию членов ТСЖ свое **заключение** о подготовленной Правлением годовой смете доходов и расходов товарищества ([п.2 ч.3 ст.150 ЖК](#)).*



ВНИМАНИЕ!

Принятие общим собранием членов ТСЖ решения об «определении размера вознаграждения членов Правления ТСЖ, в т. ч. Председателя Правления товарищества» должно предшествовать утверждению смет доходов и расходов ТСЖ на соответствующий год.



Не рекомендуется в качестве источника
Финансирования вознаграждения членам и
председателю

*Правления ТСЖ определять отдельные виды доходов
от хозяйственной деятельности ТСЖ:*

- ***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.



Обоснование, почему это не рекомендуется:

1) Установленные [ч.14 ст.155 ЖК](#) **пени** являются разновидностью законной неустойки ([ст. 332 ГК РФ](#)).

Пени причитаются ТСЖ как юридическому лицу, являющемуся стороной денежных обязательств по оплате обязательных платежей и взносов и являются ***переменной величиной***.



- 2) Отнесение *сдачи в аренду и в наем части ОИ* (п.3 ч.2 ст.152 ЖК) к видам хозяйственной деятельности ТСЖ, не означает, что данные средства могут попадать в разряд "средств ТСЖ" (ч. 2 ст. 151 ЖК):
- понятие «общее имущество собственников» **не равнозначно понятию** «имущество ТСЖ»;
 - принятие решения о передаче иным лицами в возмездное или безвозмездное пользование ОИ является **прерогативой ОСС**, а не общего собрания членов ТСЖ;



- ОСС может принять решение **уполномочить ТСЖ** от имени собственников помещений заключать договоры об использовании общего имущества на условиях, определенных решением ОСС.

Арендодателем являются собственники помещений в МКД , а ТСЖ - только уполномоченный представитель собственников.

Средства от использования части ОИ могут быть использованы **по решению ОСС.**



3) Поступления *по возмездным договорам* между работниками ТСЖ и собственниками в МКД нерегулярные, *зависят от спроса* на данные услуги.

Такая привязка ставит под сомнение *регулярность* выплаты вознаграждения членам и председателю Правления ТСЖ.



Зарплата председателя ТСЖ и расходы на «содержание ТСЖ» относятся к расходам на управление МКД.

Расходы на управление МКД являются ***составной частью*** расходов на содержание и ремонт МКД.

Такие расходы распределяются и ***на членов ТСЖ, и на собственников, не являющихся членами ТСЖ*** ([п.3 ч.1 ст.137 ЖК](#)).



***ПИСЬМО МИНТРУДА РОССИИ ОТ 22.01.2015
№ 174/ ООГ62***

Статьей 16 ТК РФ предусмотрено, что в случаях и порядке, которые установлены трудовым законодательством и иными нормативно-правовыми актами, содержащими нормы трудового права, или уставом (положением) организации, ***трудовые отношения*** возникают на основании трудового договора, в частности, ***в результате избрания на должность.***



ФСРМС ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ



В соответствии со [статьей 17 ТК РФ](#) *трудовые отношения* на основании трудового договора в результате избрания на должность возникают, если ***избрание на должность предполагает выполнение*** работником определенной трудовой функции.

Таким образом, поскольку [статьями 148 и 149 ЖК РФ](#) на членов Правления ТСЖ и председателя Правления ТСЖ ***возложено выполнение определенных функций*** на этих выборных должностях, то их деятельность можно отнести ***к трудовой деятельности физического лица.***



*Если существуют признаки трудовых отношений:
ежемесячное вознаграждение,
должность председателя Правления ТСЖ
в штатном расписании,
должностная инструкция,
то даже если с председателем Правления
не заключён трудовой договор,
это не исключает трудовые отношения.*



УПРАВЛЯЮЩИЙ ТСЖ



Жилищное законодательство **не содержит нормы, обязывающей наличие управляющего в ТСЖ**, однако такая должность и оклад могут быть **утверждены на общем собрании членов ТСЖ** ([подп.10 ч.2 ст.145 ЖК РФ](#)).



ВНИМАНИЕ!

*Руководитель организации имеет право **досрочно расторгнуть** трудовой договор, предупредив об этом работодателя (собственника имущества организации, его представителя) в письменной форме не позднее чем за один месяц ([ст.280 ТК РФ](#)).*



ВАЖНО!

*Если с председателем ТСЖ был заключен **срочный трудовой договор**, должен применяться порядок, установленный в [ст. 84.1](#) Трудового кодекса РФ.*

Пример содержится в апелляционном определении Московского областного суда от 23.08.2012

[№ 33-13622](#).



Если с председателем ТСЖ был заключен **гражданско-правовой договор**, его расторжение производится в порядке [ст.452 ГК РФ](#).

Председатель ТСЖ может осуществлять свои функции за вознаграждение ([п.11 ч.2 ст. 45 ЖК РФ](#)).

Вознаграждение не может приравниваться к заработной плате, и отношения с председателем ТСЖ в этом случае **не являются трудовыми** (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.02.2016 [№ Ф07-2685/2016](#)).



Досрочное сложение полномочий председателя ТСЖ:

1) По инициативе собственников-членов ТСЖ:

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



ВНИМАНИЕ!

- 1) Члены ТСЖ избирают **новый состав** Правления, **исключая** 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](#).



4) За причиненный ущерб товариществу бывший председатель понесет **материальную ответственность** на основании ст. [241 ТК РФ](#).

5) **Факт наличия причинённого ущерба потребуется доказать. Кроме этого нужно установить его размер и умышленность. Все это делается только в суде.**



2) По инициативе председателя Правления ТСЖ:

- ***подача заявления***, предоставленного не позже двух недель до даты увольнения ([ст.80 ТК РФ](#)).

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.



- **отработка.** Со следующего дня после подачи заявления отсчитывается **двухнедельный срок** - его необходимо отработать;

- **оформление и выдача документов.**

Запись в трудовой книжке должна быть со ссылкой на статью, по которой уволен работник ([ст.80 ТК РФ](#)).



ВНИМАНИЕ!

1) Выдать документацию (в том числе трудовую книжку) и произвести расчет с работником **надлежит в день увольнения.**

2) Выдачу ТК требуется производить **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 не выдана в течение **трех дней**, он должен написать заявление **в Правление**.

5) Если документ задержат, он **вправе подавать жалобу** В Трудовую инспекцию, прокуратуру или обратиться в суд.



После увольнения председателя ТСЖ необходимо *выбрать* нового председателя и *сообщить* во все необходимые инстанции (ИФНС, ГЖН, банк и так далее) о факте прекращения полномочий председателя ТСЖ и назначения другого лица на эту должность с приложением копий протокола собрания и решений членов ТСЖ (при наличии).



ВНИМАНИЕ!

- 1) Сведения о лице, имеющем право имеющего право **без доверенности действовать** от имени юридического лица, т.е. о председателе ТСЖ должны быть сообщены в налоговый орган ([пп.«л» п.1 ст.5 № 129-ФЗ](#)).
- 2) Указанные сведения должны быть направлены в течение **трех рабочих дней** ([п.5 ст. № 129-ФЗ](#)).



3) Как показывает судебная практика, в некоторых случаях свои полномочия избранный председатель ТСЖ должен осуществлять **после внесения записи в ЕГРЮЛ** (определение Московского городского суда от 09.09.2010 [№ 33-28174](#)).



РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТСЖ



В зависимости от исходных условий экономической субъект, а значит и ТСЖ, ЖК, ЖСК, **обязан организовать и осуществлять внутренний контроль** совершаемых фактов хозяйственной жизни ([ст.19](#) Федерального закона от 6 декабря 2011 г. [№ 402-ФЗ](#) «О бухгалтерском учете»).



ТСЖ *не подлежит* обязательному аудиту,
оно *обязано организовать и осуществлять*
не внутренний контроль ведения бухгалтерского
учета и составления бухгалтерской отчетности, а
внутренний контроль *совершаемых фактов*
хозяйственной жизни.

Функции внутреннего контроля в жилищном
объединении осуществляет *ревизионная комиссия*.



РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТСЖ



Порядок **избрания и полномочия** ревизионной комиссии ТСЖ предусмотрен [ст.ст.145, 150 ЖК РФ](#).

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается **общим собранием членов** товарищества **не более чем на 2 года** ([ч.1 ст.150 ЖК РФ](#)).

Ревизионная комиссия ТСЖ **из своего состава избирает председателя** ревизионной комиссии ([ч.2 ст.150 ЖК РФ](#)).



ВНИМАНИЕ!

- 1) В состав ревизионной комиссии ТСЖ **не могут входить члены Правления** товарищества.
- 2) Членом комиссии может быть **любой собственник** жилого или нежилого помещения в доме, где создано ТСЖ, **вне зависимости от членства.**



РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТСЖ



3) Представитель собственника *по доверенности* может быть избран ревизором ТСЖ.

4) Уже избранный ревизором собственник *не может передать свои полномочия* ревизора по доверенности иному лицу.



Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ

([ч.3 ст.150 ЖК РФ](#)):

- проводит ***не реже чем 1 раз в год*** ревизии финансовой деятельности товарищества;
- представляет общему собранию членов ТСЖ ***заключение по результатам проверки*** годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;



РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТСЖ



- представляет общему собранию членов ТСЖ **заключение о смете доходов и расходов** на соответствующий год товарищества и **отчет о финансовой деятельности** и размерах обязательных платежей и взносов;
- **отчитывается перед общим собранием** членов ТСЖ о своей деятельности.



Ревизионная комиссия проверяет:

- наличие ***утвержденных смет*** доходов и расходов;
- ***правильность составления*** сметы доходов и расходов, а также ***обоснованность расчетов*** по конкретным видам доходов и расходов;
- ***своевременность представления сметы*** доходов и расходов на утверждение членам ТСЖ;
- ***достоверность составления отчетности*** по исполнению сметы доходов и расходов.



РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТСЖ



Обязанности членов ревизионной комиссии:

- проводить ежегодные ревизионные мероприятия, направленные ***на контролирование деятельности ТСЖ;***
- регулярный контроль ***за исполнением расходной сметы;***
- постоянное наблюдение ***за правильностью начисления обязательных платежей, а также установления их размера;***



РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТСЖ



- проверка правильность начисления и уплаты **налоговых обязательств** ТСЖ, а также своевременности произведения **расчетов с подрядчиками и РСО**;
- **контроль за деятельностью** Правления, ведением делопроизводства и своевременным рассмотрением заявлений от жильцов;
- **проведение инвентаризации**, и наблюдение за правильностью оформления гражданско-правовых сделок.



Ревизионная комиссия составляет следующие документы:

- ***заключение о смете*** доходов и расходов на предстоящий год;
- ***отчет о финансовой деятельности*** и размерах обязательных платежей и взносов;
- ***заключение по результатам проверки*** годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ;
- ***иные документы***, сопровождающие деятельность ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ.



Общее собрание членов ТСЖ ([ст.145 ЖК РФ](#)):

- ***утверждает заключение*** ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ;
- ***рассматривает жалобы*** на действия Правления товарищества, председателя Правления и ревизионной комиссии (ревизора).



ВНИМАНИЕ!

- 1) В случае **несогласия** с выводами ревизионной комиссии, члены ТСЖ **вправе не утверждать** такое заключение.
- 2) Вопрос о рассмотрении жалоб **на действия** ревизионной комиссии находится в компетенции **общего собрания членов ТСЖ**.



Способы реализации данного права:

1) обжалование решения общего собрания членов ТСЖ об утверждении заключения ревизионной комиссии в судебном порядке.

В случае ***удовлетворения*** судом заявленных требований, ***инициировать*** проведение общего собрания членов ТСЖ по вопросу проведения ***повторной проверки*** годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ;



2) ***инициирование общего собрания*** членов ТСЖ по вопросу рассмотрение жалоб на действия ревизионной комиссии.

В этом случае вопрос **о проведении повторной проверки** годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ также должен рассматриваться общим собранием членов товарищества.



ВНИМАНИЕ!

*Решения **по итогам** рассмотрения жалоб на действия ревизионной комиссии и о проведении повторной проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ТСЖ, принимается **большинством** от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ.*



РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ ТСЖ



На заседания ревизионной комиссии выносятся на рассмотрение ***вопросы, касающиеся деятельности*** комиссии.

Заседания созываются в ***плановом порядке*** председателем комиссии, но могут проводиться и ***в экстренном порядке***, если этого потребует любой из числа членов комиссии.



Ход всех заседаний комиссии заносится в протокол.
К этому документу должны иметь бессрочный доступ
все члены ТСЖ, обладая при этом правом снятия копии.



ВНИМАНИЕ!

- 1) К протоколу заседания ревизионной комиссии должны иметь доступ **все члены ТСЖ.**
- 2) Целесообразно решением общего собрания членов ТСЖ **утвердить положение** о ревизионной комиссии или максимально подробно прописать деятельность ревизионной комиссии **в Уставе ТСЖ.**



Заключения ревизионной комиссии, а также протоколы заседаний, ***хранятся в правлении ТСЖ и у председателя ревизионной комиссии***, а также могут храниться в ином месте, определенном решением общего собрания членов ТСЖ.

При переизбрании председателя ревизионной комиссии он ***обязан передать эти документы*** вновь избранному председателю ревизионной комиссии.



Срок хранения заключений ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ.

Сроки хранения документов, образующихся в процессе деятельности юридического лица, определены приказом Минкультуры РФ от 25 августа 2010 г. [№ 558](#).

Целесообразно хранить документы, составленные ревизионной комиссией (ревизором) ТСЖ, ***постоянно.***



***Досрочно полномочия члена
ревизионной комиссии прекращаются:***

- ***по решению общего собрания членов ТСЖ***, которое вправе досрочно прекратить полномочия одного, нескольких или всех членов ревизионной комиссии;
- ***по собственному желанию*** члена комиссии на основании письменного заявления;
- ***автоматически в случае прекращения членства*** в ТСЖ.



Семинар вела
Фролова Ольга Евгеньевна,
председатель Правления
НП «Воронежское Содружество ТСЖ»,
Руководитель Воронежского городского
центра

общественного контроля в сфере ЖКХ

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 05.04.2016 № 68-рп и на основании конкурса, проведенного Общероссийской общественной организацией «Российский союз ректоров».