

Особенности проведения общих собраний в ТСЖ с 2012 года: законодательство, изменения, судебная практика

Федеральный Закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный Кодекс...» (далее - Закон) внес существенные изменения в Жилищный Кодекс в части порядка проведения общего собрания в Товариществе собственников жилья.

Так, решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников многоквартирного дома. Решение принимается при голосовании за него собственниками, обладающими более пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Орджоникидзевским районным судом г. Уфы (Республика Башкортостан) 01 февраля 2012 года по иску Госжилинспекции о ликвидации ТСЖ в связи с нарушением Жилищного законодательства при создании ТСЖ, а именно нарушен порядок проведения общего собрания, не надлежащее уведомление собственников жилых помещений о проведении собрания, отсутствие заявлений о вступлении в члены ТСЖ.

А вот при принятии решений о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, Законом введена обязанность по ведению и подписанию всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими на общем собрании за принятие таких решений протокола, который впоследствии вместе с принятым уставом товарищества, а также сведениями о лицах, голосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание ТСЖ, о принадлежащих этим лицам долям в праве общей собственности на общее имущество, представляется при государственной регистрации Товарищества.

Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание членов этого товарищества. Общее собрание созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Объем и пределы полномочий общего собрания ТСЖ установлены соответствующими статьями Жилищного Кодекса, поэтому не имеет смысла перечислять в данной статье все функции общего собрания.

Общее собрание созывается инициатором, уведомляющим членов товарищества в письменной форме непосредственно под расписку или заказным письмом, либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление, содержащее сведения об инициаторе, месте и времени проведения собрания, повестке дня общего собрания, форме проведения данного собрания (собрание или заочное голосование), порядке ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут

представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться, должно быть направлено не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня. 25.04.2012 Самарским областным судом оставлено без изменения Решение Автозаводского районного суда г.Тольятти от 19.01.2012, которым удовлетворен иск о признании решения общего собрания ТСЖ недействительным, в силу ненадлежащего уведомления его членов о проведении общего собрания.

Члены ТСЖ обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Сроки и порядок проведения, а также порядок уведомления о принятых решениях устанавливаются общим собранием членов ТСЖ. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель, при их отсутствии общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

Решения общего собрания членов товарищества по вопросам, отнесенным Жилищным Кодексом и уставом товарищества к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. Принятые решения оформляются протоколами. Также общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования. До принятия Закона заочное голосование допускалось и без проведения общего собрания, в настоящее время проведение общего собрания членов Товарищества является обязательным и заочное голосование (передача в место или по адресу, указанных в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование) допускается только при

отсутствия кворума при проведении общего собрания. Однако Ворошиловским районным судом г. Волгограда от 08.06.2012 г. установлено, что нарушение процедуры проведения заочного голосования, повлекшее за собой невозможность участия кого либо из собственников или нарушение их прав при голосовании, не влечет безусловное основание для признания решения общего собрания недействительным.

Заочное решение, голосующего члена Товариществ, по вопросам, поставленным на голосование, должно быть надлежаще оформлено с указанием сведений: о лице, участвующем в голосовании; о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Инициатор общего собрания доводит до сведения собственников помещений в данном доме решения, принятые общим собранием членов ТСЖ, а также итоги голосования, путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома.

Решение общего собрания является обязательным для всех членов ТСЖ, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании.

На общем собрании членов Товарищества вправе присутствовать собственники помещений, не являющиеся членами Товарищества, без права голоса, потому как правом голосования обладают непосредственно члены Товарищества и их представители, в соответствии с предоставленными им полномочиями. Количество голосов, которым обладает каждый член Товарищества на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Общее собрание также правомочно избирать своего состава членов правления товарищества, которое, в свою очередь, избирает председателя, если таковое избрание не относится к исключительной компетенции общего собрания.

Жилищным законодательствам установлены требования для лиц, которые могут замещать данную должность, несоблюдение которых влечет недействительность их назначения. Так Ленинским районным судом г. Курска 16 мая 2012 года удовлетворены требования Государственной жилищной инспекции о признании недействительным решения общего собрания, в части избрания председателя ТСЖ, в силу того, что кандидат на замещение должности председателя не являлся собственником помещения в данном доме и, соответственно, членом ТСЖ.

Член Товарищества (собственник) вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием членов ТСЖ (общим собранием собственников) с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении. К примеру, Автозаводским районным судом г. Тольятти (Самарская область) от 11.04. 2012 года отказано в удовлетворении требований о признании решения общего собрания недействительным, в связи с участием истца в проведенном общем собрании, решения которых он обжалует и тем, что он не голосовал против вынесенных на обсуждение вопросов.

При рассмотрении дел, касающихся обжалования решений общего собрания членов ТСЖ, суд обращает внимание на соблюдение процедуры проведения общего собрания, порядка и сроков извещения о проведении собрания, наличие необходимого кворума, наличие составленного и подписанного протокола общего собрания, соблюдение порядка доведения до сведения собственников помещений в многоквартирном доме принятого решения общего собрания.

Нарушения, допущенные при проведении собрания, являются существенными, поскольку могут повлиять на результаты голосования и затронуть права и интересы участников собрания, членов ТСЖ и собственников помещений в данном доме. К примеру, Новгородским районным судом от 09. 02. 2012 года г/д № 2-738/2012 удовлетворены иски о признании решения общего собрания и протокола недействительными, ввиду нарушения порядка созыва и проведения общего собрания членов ТСЖ (нарушение порядка уведомления о проведении собрания, отсутствие необходимого кворума), также Колпинским районным судом (Город Санкт-Петербург) 03 мая 2012 года удовлетворены требования истца о признании решения правления ТСЖ законным, недействительности проведения общего собрания членов ТСЖ, в силу отсутствия кворума, и удовлетворены встречные иски о признании решения правления ТСЖ недействительным, поскольку оно вынесено без участия большинства членов правления.

Таким образом, хочется сделать вывод, что при проведении общих собраний в товариществе собственников жилья рекомендуется их проведение в четком соответствии с нормами действующего Жилищного Кодекса, с одной стороны, и действующих нормативных документов самого товарищества, с другой.