​**Как сменить правление в ТСЖ.**

13 Сентябрь 2019

ТСЖ – распространенная форма управления домом. Претензии жителей в таком случае направлены не на управляющую организацию, а на правление ТСЖ.

Иногда претензии справедливы: правление ведет непрозрачную деятельность, его состав не меняется. Тогда у жителей возникает закономерное желание сменить власть через общее собрание. Инициатору собрания нельзя торопиться и ошибаться, надо поэтапно продумать план действий и найти надежных единомышленников. Успешность перехвата власти сильно зависит от качества подготовки сторон.

Бывает, что попытки смены власти предпринимают должники или другие недобросовестные собственники, к которым у ТСЖ имелись обоснованные претензии, например, по вопросу захвата общего имущества отдельными жителями. В таком случае председателю правления важно знать, как противостоять оппозиции.

Эта статья будет полезна порядочным членам правления, желающим оградить себя от попыток переворотов в товариществе, а также членам ТСЖ, которые столкнулись с беспределом руководства ТСЖ и хотят заменить его более адекватным.

Помогаем в подготовке документов для проведения общих собраний в ТСЖ и МКД - 8-800-100-24-97 система "Домсканер" (звонок бесплатный) или напишите: info@domscanner.ru

Начать стоит с изучения устава товарищества. Он должен быть выложен в [ГИС ЖКХ](https://dom.gosuslugi.ru/#!/organizations)на странице с информацией об организации, осуществляющей управление домом. Если устава там нет, то это повод обратиться в жилищную инспекцию. Подтвержденное нарушение заполнения информации в ГИС ЖКХ поможет дополнительно обосновать ненадлежащую работу старого состава правления ТСЖ.

В уставе стоит изучить порядок проведения общего собрания членов товарищества, обратив особое внимание на то, кто может его инициировать и в каком порядке надо уведомлять членов ТСЖ о собрании. Также нужно посмотреть численность состава правления, порядок избрания его председателя – на общем собрании или решением правления.

Самая частая причина смены правления (председателя) – его плохая работа. Она может быть очевидна жителям, но суду надо будет представить доказательства этой ненадлежащей работы. У правления гораздо больше возможностей для представления доказательств добросовестного исполнения своих обязанностей, например, есть заключения ревизионной комиссии о том, что все хорошо, нарушений нет, а также утвержденные на годовых собраниях отчеты о деятельности правления.

Поэтому инициатору надо собрать документальные подтверждения плохой работы правления. Хорошо подойдут результаты проверок ТСЖ контролирующими органами, в том числе по жалобам самого инициатора на некачественные коммунальные услуги, ненадлежащее содержание общего имущества, неполноту заполнения ГИС ЖКХ, противоречие устава ТСЖ действующему законодательству, непредставление письменных ответов на обращения, отказ в ознакомлении с документами товарищества и т.д.

Стоит проверить состав правления: в нем должны быть только члены ТСЖ и только собственники помещений в доме. В силу ч. 3.1. ст. 147 Жилищного кодекса РФ членом правления также не может быть лицо, с которым ТСЖ заключило договор управления домом, или лицо из органов управления организации, с которой ТСЖ заключило такой договор, а также член ревизионной комиссии. Кроме того, член правления не может совмещать свою деятельность в правлении с работой в ТСЖ по трудовому договору, а также возлагать на другое лицо исполнение своих обязанностей члена правления.

Если нашлись такие нарушения, можно написать в жилищную инспекцию, а также использовать полученные сведения для обоснования переизбрания правления.

Получение актуального реестра членов ТСЖ – один из самых сложных этапов при проведении собрания, но очень важный. Без реестра членов ТСЖ трудно посчитать голоса и определить правомочность собрания в целом.

Копию реестра членов товарищество должно в первом квартале каждого года отправлять в жилищную инспекцию, но ознакомиться с документом в органе жилищного надзора вряд ли получится без знакомств в ГЖИ.

Другой вариант, чуть более реальный, - добиваться ознакомления с реестром в самом ТСЖ. Правление, которому не нужны внеплановые собрания, скорее всего, откажет. Надо сохранить свое заявление с просьбой ознакомиться с реестром, на котором есть отметка ТСЖ о получении либо другие документы об отправке (уведомление о вручении, опись вложений – если заявление направлялось почтой). Так стоит поступать с любой перепиской – хранить доказательства направления своих заявлений и ответы на них при их получении.

Далее можно обратиться в ГЖИ и прокуратуру, но, как показывает практика, это не всегда эффективно. Наиболее результативный, но очень долгий путь лежит через суд. На него может уйти полгода-год при настойчивом противодействии правления ТСЖ, поэтому немногие решаются на такой способ.

Чаще всего инициаторам приходится брать за основу реестр всех собственников и проводить собрание на основе него. Реестр можно составить самим, купив электронные выписки на сайте Росреестра или заказав выгрузку выписок и формирование реестра у сайтов-посредников. Получается, что в голосовании участвуют лица, не являющиеся членами товарищества. При оспаривании решения собрания в суде их голоса будут исключены, поэтому необходимо набрать как можно больше голосов.

**Инициирование собрания.**

В уставе должно быть написано, кто имеет право инициировать собрание – любой член ТСЖ или группа, обладающая значительным количеством голосов. Годовые собрания обычно созывает само правление, внеочередные – члены ТСЖ.

Если в качестве инициатора собрания прописана группа членов ТСЖ, то важно созывать собрание в составе единомышленников, обладающих этим членством. Здесь опять помог бы реестр членов товарищества. Если в итоге окажется, что в инициативной группе за вычетом собственников, не являющихся членами ТСЖ, остались лица, обладающие недостаточным количеством голосов, то порядок уведомления будет считаться нарушенным. Насколько существенно такое нарушение, будет определять суд. Однако инициатору важно как можно меньше ошибаться.

**Уведомление о собрании.** Порядок уведомления о собраниях пописан в уставе. Иногда способ уведомления утверждается на общем собрании членов товарищества. В любом случае, стоит придерживаться утвержденного порядка уведомления, насколько это возможно, даже если само правление этот порядок на своих собраниях не соблюдает. Суд будет оценивать соблюдение процедуры по этому собранию, а ссылки на нарушения при проведении старых собраний не помогут.

Иногда оказывается, что одним из обязательных способов уведомлений в ТСЖ определено размещение объявления на сайте ТСЖ, доступ к которому имеется только у председателя правления. Даже если очевидно, что председатель откажет в размещении информации на сайте, лучше письменно направить ему просьбу разместить сообщение о собрании с приложением текста этого сообщения. Факт получения письменного обращения надо зафиксировать и сохранить: он будет подтверждать попытку соблюсти все формальности и указывать на препятствия со стороны старого руководства.

Повестка общего собрания. На голосование надо вынести процедурные вопросы о выборе председателя, секретаря, лиц, производящих подсчет голосов, определение порядка уведомления об итогах голосования. Часто по уставу председатель и секретарь уже определены как председатель правления и другой член правления, поэтому здесь приходится идти на нарушение процедуры проведения собрания.

Основными вопросами будут переизбрание правления, переизбрание председателя правления, если его выборы относятся к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ (посмотреть по уставу).

Если председатель выбирается правлением, то вопрос о его избрании можно оставить на решение вновь выбранного правления либо переизбрать на общем собрании, так как общее собрание членов ТСЖ вправе решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

В случае досрочного переизбрания в связи с ненадлежащей работой руководства, есть смысл включить в повестку вопрос: рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и (если надо) ревизионной комиссии (ревизора) товарищества.

Эти жалобы должны быть подготовлены заранее, хорошо мотивированны и подтверждены. Можно воспользоваться несвоевременным проведением годовых собраний или их не проведением, отсутствием утвержденных отчетов о деятельности правления, непредставление заключений ревизионной комиссии. В некоторых ТСЖ недобросовестные председатели вообще не выносят на голосование вопрос о выборе ревизора, и какой-либо контроль деятельности правления там отсутствуют. При таких явных нарушениях обосновать ненадлежащую работу правления проще. Претензии к качеству управления надо будет озвучить на очной части собрания, там же изучить подтверждающие документы, и вписать выступления в протокол, который составляется после подсчета голосов в конце собрания.

В повестку также включаются вопросы о досрочном прекращении полномочий членов правления и выборе новых.

Если конкретная численность правления уставом не утверждена, то иногда на собрании одним вопросом увеличивают эту численность, а следующим вопросом доизбирают новых членов правления. Такое решение сохранит в правлении старых членов, но может позволить получить перевес голосов, которые при наличии полномочий на выбор председателя смогут большинством голосов выбрать нового руководителя.

Новые члены правления должны быть членами ТСЖ и иметь твердую убежденность в своем намерении быть членами правления. Если собственник не является членом ТСЖ, то до проведения собрания надо подать заявление в правление с фиксацией факта подачи такого заявления. Не стоит выбирать в правление сомневающихся и способных переметнуться на противоположную сторону, если там покажется какая-либо выгода.

Иногда заменяют членов правления, которые не могут быть членами, но как-то туда попали: не члены ТСЖ или вообще не собственники, лица, одновременно являющиеся членами ревизионной комиссии.

Проведение собрания. Наиболее удобная и распространенная форма проведения собрания – очно-заочное, оно состоит из 2 частей, участники голосуют путем заполнения письменных решений (бюллетеней), кворум и принятые решения подсчитываются на основании этих же бюллетеней, а не исходя из того, кто был на очной части.

На очной части часто ведут видеосъемку, а так как оппозиция может сорвать очную часть скандалами, инициаторы иногда приглашают участкового для поддержания порядка (при наличии хороших с ним отношений).

На заочной части организуется сбор бюллетеней. Лучше всего устроить поквартирный обход: он позволит узнать, является ли голосующий членом ТСЖ, переписать бюллетень сразу же на месте в случае ошибок его заполнения, а также получить подпись голосующих в «списке присутствующих», под которым новый приказ Минстроя понимает участников собрания в целом, а не только тех, кто пришел на очную часть.

Получение бюллетеней через почтовые ящики нецелесообразно: в списке присутствующих участнику не расписаться, его членство не проверить, ошибки в письменном решении не исправить, нельзя убедиться, что бюллетень заполнял именно тот, кто в нем указан, а не жена или сосед, а также велик риск того, что заполненные бюллетени вытащит старое правление.

Для повышения активности жителей необходимо информационно поддерживать собрание: вести разъяснения в группах, чатах дома, вешать объявления, снимая аналогичные сообщения противоположной стороны. При этом необходимо вести себя в рамках закона: не переходить на оскорбления или клевету, не портить чужое имущество. Создавая закрытые группы «для своих», сторонам не стоит писать о намерении совершить что-то незаконное, например, подделать протокол. Надо понимать, что даже в группе, чате «для своих» могут оказаться наблюдатели из оппозиции.

Подведение итогов и оформление результатов собрания. На подсчет голосов есть 10 дней. Часто старое правление настаивает на том, чтобы присутствовать при этом подсчете, пишет письма инициатору с вопросами, когда и где будет подсчет голосов. Законом этот момент не урегулирован, поэтому нет гарантии, что суд не посчитает отказ обеспечить присутствие при подсчете голосов нарушением прав желающих.

С другой стороны, на присутствии при подсчете обычно настаивают для того, чтобы этот подсчет сорвать, испортить бюллетени, оказать давление на счетную комиссию. Поэтому лучше обойтись без скандальных свидетелей: голоса посчитать сразу же, в последний день завершения голосования, а правлению (или другим желающим присутствовать) ответить, что голоса уже посчитали, итоги скоро вывесят в установленный законом срок 10 дней. Можно зафиксировать на видео процесс подсчета голосов.

Все результаты оформляются одним протоколом, отдельных протоколов для очной и заочной частей на собрании в очно-заочной форме не составляется. Также не требуется обязательное составление отдельного протокола счетной комиссии.

Обязательные приложения к протоколу и другие требования к его оформлению перечислены в [приказе Минстроя 44/пр.](http://domscanner.ru/article/82) Его нужно обязательно изучить до проведения собрания, а также внимательно читать при составлении самого протокола.

Сообщение об итогах или основную часть протокола необходимо вывесить для ознакомления в тех местах, которые члены ТСЖ на собрании утвердили для этих целей.

Перевыборы председателя правления. Если на самом собрании переизбиралось или довыбиралось только правление, то после формирования его нового состава необходимо провести заседание по вопросу переизбрания председателя правления. Решение правления оформляется протоколом, который потом нужен для внесения изменений в ЕГРЮЛ о лице, которое может без доверенности действовать от имени юридического лица.

Оспаривание и отстаивание решения в суде – не менее насыщенная и сложная часть.

Старому правлению проще всего попытаться доказать, что кворума не было, тогда решение будет признано судом недействительным в силу ничтожности.

Второй вариант – ссылаться на нарушения при проведении собрания, которые могут являться основанием для признания решения недействительным в силу оспоримости. При втором варианте суды часто требуют обосновать, в чем нарушены права заявителей, а также смотрят, могло ли их голосование повлиять на результат собрания (обычно нет).

Другие основания для признания решения недействительным менее распространены.

Инициатором собрания следует, наоборот, доказать, что кворум был, а нарушений не было. Поэтому так важно на стадии подготовки к собранию завладеть актуальным реестром членов ТСЖ, а при проведении собрания строго придерживаться порядка его проведения. Некоторые для подтверждения кворума собирают задними числами заявления о вступлении в члены ТСЖ тех собственников, кто голосовал, но у кого в итоге членства не оказалось.

В суде старый председатель правления часто просит принять обеспечительные меры в виде запрета на внесение в ЕГРЮЛ сведений о руководителе. Он проводит заседание старого правления, не обращая внимания на новое собрание, и снова выбирает себя председателем, несет этот протокол в ИФНС. Здесь сторонам важно знать, кто на момент принятия обеспечительных мер находится в ЕГРЮЛ. Может получиться так, что суд затянет с принятием мер, и установит запрет в тот момент, когда в реестре будет вновь выбранный председатель правления. В таком случае старый председатель получит результат, обратный желаемому. Поэтому ему важно рассчитать, когда совпадут нахождение записи о нем в ЕГРЮЛ и принятие судом обеспечительных мер.

**Альтернативный способ смены власти в ТСЖ.**

Существует еще один способ смены власти в ТСЖ – это ликвидация старого ТСЖ и создание своего товарищества.

Такой вариант основан на ч. 2 ст. 141 Жилищного кодекса РФ. Согласно ей общее собрание собственников обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если у его членов не более 50% голосов от общего числа голосов собственников.

Здесь проводится собрание собственников, поэтому получение реестра членов не настолько важно. Реестр поможет понять, сколько членов должны выйти с ТСЖ, чтобы можно было проводить собрание о его ликвидации и создании нового ТСЖ.

Иногда проще не сразу создавать свое ТСЖ, а выбрать временную управляющую организацию, которую позже заменить на новое ТСЖ.

**При ликвидации товарищества на голосование можно вынести такие вопросы:**

- о ликвидации ТСЖ в порядке ч. 2 ст. 141 Жилищного кодекса РФ,

- о назначении ликвидатора,

- о порядке и сроках ликвидации ТСЖ.

- о выборе лица, уполномоченного письменно сообщить о ликвидации в ИФНС, а также опубликовать сведения о принятии решения о ликвидации ТСЖ.

Далее включаются вопросы о создании нового ТСЖ или изменении способа управления и выборе управляющей организации.

Этот способ менее распространен, но на практике [встречается](https://krasnogorsk--mo.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=243360837&delo_id=1540005&new=0&text_number=1).

Данная статья носит информационный характер и не призывает менять правление ТСЖ без обоснованных и объективных причин.

Просим членов ТСЖ уважительно относиться к своему правлению, даже если у него что-то не получается, изначально пробовать решать вопросы мирно, путем вежливой перепиской и участия в управлении товариществом.

Председателей правления просим относиться к собственникам не менее уважительно, не нарушая их права и не игнорируя обращения и инициативу других жителей, ведя прозрачную деятельность и не доводя отношений до острых конфликтов.

ПОМОГАЕМ В ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ В ТСЖ И МКД - 8-800-100-24-97 СИСТЕМА "ДОМСКАНЕР" (ЗВОНОК БЕСПЛАТНЫЙ) ИЛИ НАПИШИТЕ: INFO@DOMSCANNER.RU