

Революция в ТСЖ

В редакцию пришло сразу несколько писем, в которых наши читатели жалуются на руководство своих ТСЖ и просят совета. Ответить на их вопросы мы попросили руководителя Южного Регионального Центра поддержки ЖКХ Николая Шубина.

«Наш председатель — наемный работник с конца 2003 года. Качество его работы нас не устраивает, что нам предпринять?»

Председатель получает заработную плату как руководитель ТСЖ и в любом случае является наемным работником товарищества. С ним всегда заключается срочный трудовой договор на срок, установленный уставом товарищества (ч.1 ст.149 ЖК РФ). Однако само правление, которое возглавляет председатель ТСЖ, избирается на срок не более чем два года (ч.2 ст.147 ЖК РФ). Следовательно, максимальный срок полномочий председателя по законодательству составляет 2 года. В вашем случае необходимо провести общее собрание членов ТСЖ и на нем избрать новый состав правления, а потом поднять вопрос о смене председателя.

Если переизбрание председателя состоялось по истечении срока договора, то такой договор подлежит расторжению по ст. 79 ТК РФ. Однако, если срок трудового договора с председателем ТСЖ закончился, а правление или общее собрание не приняло решения о его переизбрании, то срочный трудовой договор с руководителем трансформируется в договор на неопределенный срок (определение Верховного Суда РФ от 29.02.2008 № 31В0719 и постановление Конституционного Суда РФ от 15.03.2005 N 3П).

Трудовой Кодекс РФ предусматривает для руководителей организации дополнительное основание прекращения трудового договора: «в связи с принятием уполномоченным органом юридического лица решения о прекращении трудового договора».(п. 2 ст.278). То есть, независимо от срока действия трудового договора с председателем, в любое время правлением товарищества или общим собранием членов ТСЖ может быть принято решение о досрочном прекращении договора с ним и об избрании нового председателя правления. Это не является дисциплинарным взысканием, не ставится в зависимость от каких-либо виновных действий председателя правления, его добросовестной или недобросовестной работы — такое решение может быть принято в любое время и в отношении любого председателя ТСЖ.

«Каким образом можно сменить председателя, выбранного на общем собрании жильцов несколько лет назад?».

Смена председателя ТСЖ, несмотря на кажущуюся простоту, дело довольно хлопотное. Нужно не только избрать нового председателя, но и создать для него необходимые условия для дальнейшей работы.

Общий алгоритм действий по смене председателя ТСЖ выглядит следующим образом:

1. Без проведения общего собрания членов ТСЖ смена председателя правления может быть осуществлена в любое время, если не меняется состав правления. В этом случае новый председатель избирается из действующего состава правления, а прежний председатель становится рядовым членом правления.
2. Если указанный вариант не подходит, то для смены председателя правления необходимо проведение общего собрания членов ТСЖ.

Алгоритм действий таков:

— Уведомление о проведении общего собрания направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание. Оно вручается каждому члену товарищества под расписку или заказным письмом. Уведомление направляется не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

— Общим собранием прекращаются полномочия прежнего правления и избирается новый состав правления. Решение принимается простым большинством голосов. Для признания собрания правомочным необходимо участие членов ТСЖ, обладающих не менее 50% голосов.

— Вновь избранное правление избирает председателя из своего состава.

Председатель правления может быть избран непосредственно общим собранием членов ТСЖ, так как общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества (ч.4 ст.145 ЖК РФ).

«Мы выбрали нового председателя ТСЖ. Что необходимо сделать для того, чтобы он вступил в свои полномочия?»

После избрания нового председателя начинается самый сложный этап — процедура переоформления полномочий. Именно здесь может проявиться противодействие прежнего руководства.

Новому председателю необходимо в трехдневный срок внести о себе как руководителе ТСЖ сведения в единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ). Для этого необходимо заверить подпись на заявлении специальной формы у нотариуса и сдать в ИФНС вместе с протоколом об избрании.

Только после этого налоговая инспекция выдаст свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ и выписку из госреестра, в которой в качестве руководителя ТСЖ будет значиться новый председатель. С этими документами новый председатель получит контроль над банковскими счетами ТСЖ.

На практике на этом этапе возникает одна из основных проблем — нотариусу для заверения подписи на заявлении требуются оригиналы уставных документов ТСЖ (Устав, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, свидетельство о постановке организации на налоговый учет), которые прежний председатель может не отдать.

Тогда возникает почти тупиковая ситуация, разрешить которую можно лишь обратившись к помощи квалифицированных юристов.

После назначения на должность новому председателю необходимо также получить от прежнего руководства всю бухгалтерскую документацию, провести инвентаризацию имущества и принять имеющиеся товарно-материальные ценности.

Процедуру смены председателя следует считать законченной только после выполнения всех пунктов:

- внесения сведений о новом руководителе в единый государственный реестр юридических лиц;
- переоформления полномочий на распоряжение банковскими счетами;
- получения учредительных и финансово-бухгалтерских документов;
- проведения инвентаризации и передачи имущества.