

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Глава 13. СОЗДАНИЕ И ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Статья 135. Товарищество собственников жилья

1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в [части 2 статьи 136](#) настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2. Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](#) настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

Статья 136. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

1. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать

только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

1.1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2. Товарищество собственников жилья может быть создано:

Действие пункта 1 части 2 статьи 136 (в ред. от 04.06.2011) не распространяется на товарищества собственников жилья, созданные до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ (Федеральный [закон](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

1) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;

2) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы,

осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

3. Государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с [законодательством](#) о государственной регистрации юридических лиц.

4. К товариществу собственников жилья, созданному в соответствии с [пунктом 2 части 2](#) настоящей статьи, применяются требования, установленные применительно к товариществу собственников жилья, созданному в многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если иное не вытекает из особенностей отношений в товариществе, созданном собственниками нескольких жилых домов.

(часть 4 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

5. При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

(часть 5 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Статья 137. Права товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с [законодательством](#) договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

(п. 1 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены [законодательством](#);

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам,

выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований настоящей главы, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном [разделом VIII](#) настоящего Кодекса;

(п. 2 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в [части 2 статьи 20](#) настоящего Кодекса;
(п. 9 введен Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в [части 2 статьи 20](#) настоящего Кодекса, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

(п. 10 введен Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Статья 139. Утратила силу. - Федеральный [закон](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ.

Статья 140. Реорганизация товарищества собственников жилья

1. Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским [законодательством](#).

2. Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив.

3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного [частью 1 статьи 136](#) настоящего Кодекса. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

(часть 3 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного [частью 1 статьи 136](#) настоящего Кодекса. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.
(часть 4 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Статья 141. Ликвидация товарищества собственников жилья

1. Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским [законодательством](#).

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 142. Объединение товариществ собственников жилья

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями [законодательства](#) Российской Федерации о некоммерческих организациях.

Глава 14. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Статья 143. Членство в товариществе собственников жилья

1. Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

2. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

3. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

4. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

(часть 4 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные [частью 4](#) настоящей статьи, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

(часть 5 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

6. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в [статье 161](#) настоящего Кодекса способов управления многоквартирным домом.

(часть 6 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Статья 143.1. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

(введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

2) реестр членов товарищества;

3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);

4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления

товарищества и ревизионной комиссии товарищества;

7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

Статья 144. Органы управления товарищества собственников жилья

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья

1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;

(п. 1 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

(п. 3 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

(п. 5 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной

деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
(п. 8 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

(п. 8.1 введен Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
(п. 8.2 введен Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

(п. 8.3 введен Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;
(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

12) утратил силу. - Федеральный [закон](#) от 27.09.2009 N 228-ФЗ;

13) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

3. Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в [части 2](#) настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

Статья 146. Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья

1. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1.1. Положения [статей 45 - 48](#) настоящего Кодекса распространяются на

порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья, если иное не установлено настоящим разделом.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2. В уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

3. Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со [статьей 45](#) настоящего Кодекса и уставом товарищества. 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.

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

4. Решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с [пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145](#) настоящего Кодекса, 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.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

5. Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

6. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном [статьями 47 и 48](#) настоящего Кодекса.

(часть 6 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Статья 147. Правление товарищества собственников жилья

1. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

2. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

3.1. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

(часть 3.1 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

4. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

5. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

(часть 6 в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Статья 148. Обязанности правления товарищества собственников жилья

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;

2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Статья 149. Председатель правления товарищества собственников жилья

1. Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Статья 150. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

1. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

2. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

3. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Статья 151. Средства и имущество товарищества собственников жилья

1. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

2. Средства товарищества собственников жилья состоят из:
- 1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
 - 2) доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
 - 3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
 - 4) прочих поступлений.
3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья в товариществе могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.
4. Правление товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества.

Статья 152. Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья

1. Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.
2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:
 - 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
 - 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
 - 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.
3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества.

"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 05.04.2013) {КонсультантПлюс}

О ПРЕДСЕДАТЕЛЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

Спор о том, являются ли трудовыми отношения между председателем правления ТСЖ и самим товариществом, идет давно. В подавляющем большинстве товариществ трудовой договор с председателем заключается. Однако летом 2011 г. вступили в силу поправки к ЖК РФ, в связи с которыми этот спор разгорелся с новой силой. Посмотрим, какие точки зрения высказывают эксперты и, главное, что же делать товариществам на практике.

В первую очередь нужно понимать, что председатель правления ТСЖ не выступает в качестве единоличного исполнительного органа, он является одним из членов правления с несколько расширенными полномочиями. Ввиду того что председатель - это член правления, начнем со статуса правления товарищества.

Правление ТСЖ - это исполнительный орган, который подотчетен общему собранию членов ТСЖ и осуществляет руководство деятельностью товарищества (п. 1, 4 ст. 147 ЖК РФ). Правление избирается из числа членов ТСЖ на срок не более двух лет. Однако не каждый член ТСЖ может стать членом правления. Соответствующие ограничения перечислены в п. 3.1 ст. 147 ЖК РФ, вступившем в силу 25.06.2011. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

Обязанности правления перечислены в ст. 148 ЖК РФ (перечень может быть расширен уставом ТСЖ). Как и любой исполнительный орган, правление среди прочего заключает договоры, нанимает работников, контролирует платежную дисциплину членов товарищества, организует их общие собрания. Именно правление ТСЖ распоряжается средствами товарищества, находящимися на расчетном счете в банке, в соответствии с финансовым планом ТСЖ (п. 4 ст. 151 ЖК РФ).

Кстати, согласно п. 7 ст. 148 ЖК РФ в обязанности правления входит ведение бухгалтерского учета и отчетности. Однако специальная норма (ст. 7 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете") гласит, что ведение бухгалтерского учета организуется руководителем экономического субъекта, который обязан возложить ведение бухгалтерского учета на главного бухгалтера или иное должностное лицо этого субъекта либо заключить договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета. Здесь отметим, что под руководителем экономического субъекта для целей законодательства о бухгалтерском учете следует понимать лицо, являющееся единоличным исполнительным органом экономического субъекта, либо лицо, ответственное за ведение дел экономического субъекта, либо управляющего, которому переданы функции единоличного исполнительного органа. Это определение, к слову, созвучно определению руководителя организации, применяемому в трудовом законодательстве: согласно ст. 273 ТК РФ руководитель организации - физическое лицо, которое осуществляет руководство этой организацией, в том числе выполняет функции ее единоличного исполнительного органа.

Самое время перейти к полномочиям председателя правления. Повторим, что руководство деятельностью ТСЖ осуществляет правление, а главная задача председателя - обеспечить выполнение решений правления (п. 1 ст. 149 ЖК РФ). Для этого председатель в первую очередь имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для этих лиц

обязательно (очевидно, что и контролировать выполнение таких указаний будет именно председатель правления). Если в обязанности правления входит заключение договоров о содержании общего имущества, значит, правление принимает решение о том, с кем и на каких условиях нужно заключить договор, а непосредственно подписывать текст соглашения будет председатель, поскольку он действует без доверенности от имени товарищества. То же самое с наймом работников: правление согласует штатное расписание (в соответствии со сметой) и, возможно, конкретного кандидата, а председатель подписывает с ним договор. Правление распоряжается денежными средствами ТСЖ (то есть принимает решение о направлении расходования и сумме), а платежные документы подписывает председатель. Правление, обязанное осуществлять контроль платежной дисциплины собственников помещений (п. 2 ст. 148 ЖК РФ), принимает принципиальные решения о методах борьбы с неплательщиками (например, о подаче исков в суд по отношению к конкретным должникам), а соответствующее указание штатному юристу дает председатель, он же подписывает иск и вообще представляет интересы ТСЖ в отношениях с третьими лицами (в силу того, что действует от имени ТСЖ без доверенности). Ведение бухгалтерского учета и отчетности, согласно п. 7 ст. 148 ЖК РФ, является обязанностью правления, однако по бухгалтерскому законодательству ответственность за организацию бухучета несет одно физическое лицо, которым и является председатель (лицо, ответственное за ведение дел ТСЖ). Таким образом, можно прийти к выводу: хоть правление и названо исполнительным органом, оно фактически лишь принимает решения (причем только в рамках регулярных заседаний), а выполняет их именно председатель, который наделен соответствующими полномочиями. Например, в Жилищном кодексе не предусмотрено право других членов правления давать указания работникам ТСЖ.

Кроме того, что председатель обеспечивает выполнение решений правления ТСЖ, у него есть и собственное полномочие - совершать сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием его членов (п. 2 ст. 149 ЖК РФ). Значит, основные решения принимаются на заседаниях правления, а между заседаниями именно председатель ТСЖ фактически осуществляет руководство товариществом в соответствии с курсом, принятым общим собранием его членов и правлением, несмотря на то что председатель ТСЖ не является самостоятельным исполнительным органом согласно ЖК РФ.

Из прочтения ЖК РФ вовсе не следует, что главная цель председателя правления - руководство коллегиальным выборным исполнительным органом (правлением) (подобное утверждение можно встретить у некоторых экспертов). Председатель созывает заседание правления (п. 5 ст. 147 ЖК РФ), но такое заседание будет легитимным, даже если председатель не будет присутствовать на нем (п. 6 ст. 147 ЖК РФ указывает на необходимость присутствия не менее чем 50% общего числа членов правления). Жилищный кодекс не наделяет председателя каким-либо более весомым голосом и т.д. На заседании правления он такой же его член, как и другие. А вот вне заседаний председатель, повторим, реализует принятые правлением решения.

Мы так подробно описали круг обязанностей правления и полномочий председателя правления ТСЖ, чтобы стало очевидно, что председатель (в описанных в ЖК РФ рамках) постоянно и непрерывно осуществляет деятельность по

управлению ТСЖ <1>. Сделать аналогичный вывод в отношении других членов правления вряд ли возможно.

<1> В ситуациях, когда ТСЖ заключило договор управления с УК либо наняло управляющего ТСЖ по трудовому или гражданско-правовому договору, выполнять решения правления председатель уже фактически не будет. Здесь нужно отдельно смотреть, можно ли отнести осуществляемую председателем деятельность к трудовой функции.

Отдельно следует сказать о вознаграждении членов правления. Определение вознаграждения членов правления ТСЖ, в том числе его председателя, отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ (пп. 11 п. 2 ст. 145 ЖК РФ). Предполагается, что общее собрание может вообще не устанавливать вознаграждение членам правления, в этом случае считается, что они выполняют свои обязанности на общественных началах. Вознаграждение может устанавливаться как всем членам правления, так и только председателю, как в виде единовременной выплаты по итогам года (по итогам рассмотрения годового отчета), так и в виде ежемесячной выплаты.

К сведению. Если на общее собрание членов ТСЖ не выносился вопрос об установлении размера вознаграждения председателю правления ТСЖ, решение правления об утверждении размера оплаты труда председателя является незаконным. При этом правом на предъявление иска к председателю о взыскании выплаченной заработной платы обладает только само ТСЖ (см. Апелляционное [определение](#) Мурманского областного суда от 02.05.2012 по делу N 33-902).

О трудовых отношениях

На практике в подавляющем большинстве случаев между ТСЖ и председателем правления ТСЖ заключается трудовой договор. Следует признать, что такие действия имеют под собой основу. Так, согласно [ст. 15](#) ТК РФ под трудовыми отношениями понимаются отношения, основанные на соглашении между работником и работодателем **о личном выполнении работником за плату трудовой функции** (работы по должности в соответствии со штатным расписанием, профессии, специальности с указанием квалификации; конкретного вида поручаемой работнику работы), подчинении работника правилам внутреннего трудового распорядка при обеспечении работодателем условий труда, предусмотренных трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами, трудовым договором. В соответствии со [ст. 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. Работу председателя правления ТСЖ следует отнести к работе по должности в соответствии со штатным расписанием, ведь обычно такую должность вводят в штатное расписание. А выше было описано, что подобная работа подразумевает постоянное, непрерывное выполнение определенных должностных обязанностей. Но говорить о трудовых отношениях

можно только при условии установления вознаграждения председателю правления в виде заработной платы.

Заключать трудовой договор выгодно и ТСЖ, и председателю. Так, например, товарищество сможет воспользоваться положениями об ответственности руководителя организации за причиненный ТСЖ ущерб (см. [ст. 277 ТК РФ](#), Апелляционное [определение](#) Астраханского областного суда от 23.05.2012 по делу N 33-1530/2012 <2>). В свою очередь председатель правления вправе рассчитывать не только на ежемесячную оплату труда, но и на социальные гарантии (обеспечиваемые отчислениями на обязательное страхование).

<2> Председатель правления ТСЖ осуществлял деятельность на общественных началах, никакой договор с ним не заключался, устав ТСЖ не предусматривал мер ответственности председателя правления за причиненные ТСЖ убытки. В связи с этим суд отказал ТСЖ во взыскании ущерба с председателя.

Считаем неверным утверждение о том, что во всех случаях председатель правления ТСЖ не подчиняется правилам внутреннего трудового распорядка, а ТСЖ не обязано обеспечивать ему необходимые условия труда. Наоборот, трудно представить себе гражданина, который только из альтруизма будет ежедневно, в течение всего рабочего дня, круглогодично (без регламентированных выходных дней и отпусков, больничных), полностью за свой счет (не требуя оборудованного оргтехникой, средствами связи и пр. рабочего места) обеспечивать выполнение решений правления, принимать текущие управленческие решения и, более того, нести ответственность за деятельность ТСЖ в целом.

Если вознаграждение членам правления (в том числе председателю) не выплачивается совсем (и в штатном расписании отсутствуют должности председателя и членов правления), считается, что такие лица работают на общественных началах, трудовые отношения с ними не возникают (трудовые договоры не заключаются, и не приходится говорить об обеспечении условий труда, нормировании рабочего времени). В этом случае неправильно считать, что трудовые отношения с председателем возникли на основании фактического допуска к работе ([ст. 16 ТК РФ](#)). Например, в Кассационном [определении](#) от 18.01.2012 по делу N 33-352/2012 Омский областной суд отклонил иск бывшего председателя правления ТСЖ о взыскании заработной платы исходя из МРОТ, установив, что трудовые отношения не возникли, поскольку вознаграждение председателю не устанавливалось, трудовой договор не был заключен, председатель действовал на общественных началах. В этом случае, полагаем, нет нарушения трудового законодательства: во-первых, одним из признаков трудовых отношений является возмездность, а общее собрание членов ТСЖ не обязано устанавливать вознаграждение председателю правления, во-вторых, закон знает безвозмездный труд (например, труд добровольцев в благотворительных организациях), но он регулируется уже гражданско-правовым законодательством.

По мнению автора, неправильно считать, что правоотношения членов правления (в том числе председателя) и ТСЖ имеют одну неизменную сущность независимо от наличия вознаграждения и объема выполняемых обязанностей. Наличие вознаграждения имеет существенное значение:

- если оно установлено в виде заработной платы (и должность введена в

штатное расписание), налицо трудовые отношения, даже если трудовой договор не оформлен <3>;

- если его нет вовсе, имеют место безвозмездные правоотношения (можно рассуждать о характере этих правоотношений: основаны ли они на двустороннем договоре, возникают ли исключительно на основании устава ТСЖ и закона и пр.);

- если вознаграждение установлено одновременно (что исключает возможность заключения трудового договора), вероятно, следует признать наличие гражданско-правовых отношений между членами правления и ТСЖ (ТСЖ выплачивает вознаграждение, а члены правления выполняют определенные обязанности).

<3> Апелляционное [определение](#) Костромского областного суда от 24.09.2012 по делу N 33-1435.

Дополнительно отметим, что закон не обязывает руководство ТСЖ заключать трудовой договор с председателем правления, такой договор **может быть** заключен по соглашению сторон.

О трактовках [п. 3.1 ст. 147](#) ЖК РФ

Формулировка обозначенного [пункта](#) ставит под сомнение возможность заключения с председателем ТСЖ трудового договора, но не дает однозначного ответа на этот вопрос. Кроме того, если углубиться в ее изучение, можно прийти к выводу, что ТСЖ не вправе привлекать к работе управляющего (на основании трудового или гражданско-правового договора).

Первое предложение рассматриваемого [пункта](#) гласит, что членом правления не может быть:

- лицо, с которым ТСЖ заключило договор управления МКД (а такой договор в силу [п. 2 ст. 162](#) ЖК РФ заключается с управляющей организацией, которая может быть юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем <4>);

- лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило договор управления;

- член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества.

<4> [Пункт 2](#) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75.

Эти ограничения понятны, поскольку исключают влияние на принятие членами правления тех или иных управленческих решений и обеспечивают независимость ревизионной комиссии.

Второе предложение [п. 3.1 ст. 147](#) ЖК РФ более интересно. Во-первых, член правления не может совмещать свою деятельность в правлении с работой в ТСЖ по трудовому договору. Подчеркнем, законодатель говорит **о деятельности в правлении**, никак не конкретизируя ее сущность. Некоторые эксперты обращают внимание на то, что данная формулировка указывает на противопоставление деятельности в правлении и работы по трудовому договору, и делают вывод, что

деятельность в правлении не может осуществляться на основании трудового договора. Иначе говоря, заключать с председателем (как и с любым членом) правления трудовой договор незаконно: для легитимного выполнения возложенных на членов (в том числе на председателя) правления обязанностей и получения вознаграждения достаточно положений [ЖК РФ](#), устава ТСЖ и соответствующих решений общего собрания членов товарищества. Но при этом председателю предлагается самостоятельно в добровольном порядке уплачивать взносы в Пенсионный фонд. Еще один вариант узаконить вознаграждение председателя правления - заключить с ним договор на осуществление деятельности по надзору за состоянием и эксплуатацией жилищного фонда. Однако, по мнению автора, изложенному выше, трудовые отношения между ТСЖ и председателем правления возможны. И в этой ситуации изложенный выше запрет следует трактовать как невозможность одновременно быть членом правления (в том числе председателем по трудовому договору) и штатным работником ТСЖ (бухгалтером, электриком, сантехником и пр.). Причем нет смысла вдаваться в подробности, изучая вопрос о том, запрещено ли совмещение (выполнение другой работы в течение установленной продолжительности рабочего дня) или совместительство (осуществление другой работы в свободное от основной работы время), поскольку слово "совмещение" в [ЖК РФ](#) употреблено не в узкоспециальном (как в [ТК РФ](#)), а в общем смысле. Добавим, что даже если предположить верным противоположный подход, то весьма затруднительно представить себе какие-либо негативные последствия для председателя и ТСЖ, оформивших трудовой договор, если обе стороны (вторая сторона представлена общим собранием членов) заключили такой договор добровольно.

Во-вторых, член правления не может поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества. Иначе говоря, член правления должен исполнять свои обязанности лично. В общем случае это означает, что на заседаниях правления должны присутствовать и голосовать по вопросам повестки именно те лица, которые были избраны на общем собрании членов ТСЖ. Одновременно нельзя забывать, что председатель правления также является его членом. Учитывая этот факт, можно прийти к выводу, что председатель правления не может возлагать на иное лицо исполнение своих обязанностей: одна категория обязанностей у него та же самая, что и у других членов правления, а вот вторая категория завязана на обеспечении выполнения решений правления. Если же ТСЖ привлекает управляющего к работе по трудовому договору, фактически все полномочия по обеспечению выполнения решений правления и осуществлению деятельности по управлению общим имуществом передаются управляющему (он дает указания и распоряжения штатным работникам ТСЖ, на основании доверенности заключает сделки и т.д.). Между тем не думается, что законодатель имел намерение поставить вне закона деятельность в ТСЖ управляющих, в частности, по трудовым договорам. По мнению автора, при толковании [п. 3.1 ст. 147 ЖК РФ](#) нужно исходить из общего смысла нормы - обеспечить независимость членов правления и участие в принятии решений именно тех людей, которым было оказано доверие на общем собрании членов ТСЖ. А вот конкретные формы, в рамках которых будут реализованы эти принципы, следует оставить на откуп самим товариществам.

* * *

Председатель правления ТСЖ не назван в качестве исполнительного органа товарищества (такovým является правление). Он представляет собой одного из членов правления, который наделен дополнительными полномочиями в целях обеспечения выполнения решений правления. По мнению автора, жилищное законодательство не содержит запрета на заключение трудового договора между председателем правления и ТСЖ (при соблюдении определенных условий) именно по поводу исполнения обязанностей председателя правления. Тем более что это удобно и выгодно как председателю, так и самому товариществу. Главное - обеспечить независимость правления (нельзя быть одновременно членом правления и лицом, нанятым для управления МКД, либо штатным сотрудником ТСЖ) и личное участие членов правления в его заседаниях.

С.Н.Козырева
Эксперт журнала
"Жилищно-коммунальное хозяйство:
бухгалтерский учет и налогообложение"

Подписано в печать
11.03.2013

Статья: О председателе правления ТСЖ (Козырева С.Н.) ("Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", 2013, N 3) {КонсультантПлюс}