1. Статьи 44 и 45 ЖК РФ, определяющие компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и порядок проведения такого собрания. В частности, что внеочередное общее собрание собственников помещения в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При этом собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить собственникам помещений данного дома о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

2. Положения статьи 46 ЖК РФ, устанавливающей, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме, и могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

3. Положения статьи 47 ЖК РФ, по смыслу которой в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении, о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование). При этом принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Отчет ТСЖ перед собственниками помещений

В силу п. 3 ст. 148 ЖК РФ правление ТСЖ обязано составлять не только смету доходов и расходов на год, но и отчет о финансовой деятельности, то есть о фактическом исполнении запланированных сметой мероприятий и движении денежных средств с указанием причин отклонений от сметы. Требований к содержанию отчета Жилищным кодексом не предусмотрено, поэтому ТСЖ вправе разработать свою форму либо руководствоваться образцами, предоставляемыми органами местного самоуправления. Отчет о финансовой деятельности товарищества должен быть представлен на утверждение общему собранию членов ТСЖ (пп. 8 п. 2 ст. 145 ЖК РФ), фактически "утверждение" в рассматриваемой ситуации означает лишь "ознакомление".

Смета и отчет - не единственные источники информации для заинтересованных лиц: согласно п. 3 ст. 150 ЖК РФ не реже чем один раз в год ревизионная комиссия ТСЖ обязана проводить проверку финансовой деятельности товарищества и представлять общему собранию членов ТСЖ заключение о смете доходов и расходов, отчете о финансовой деятельности, размерах обязательных платежей и взносов. Как правило, предметом ревизии становится не только правильность применения тарифов на коммунальные услуги, порядок расчета объемов потребления коммунальных ресурсов, размеры платы за содержание и ремонт общего имущества, но и правильность ведения бухгалтерского учета и исчисления налоговых обязательств ТСЖ. Заключение обычно содержит выводы по основным участкам ведения учета и налогам, а также рекомендации бухгалтерии.

Кроме того, каждый собственник помещения (независимо от членства в ТСЖ) вправе обратиться к товариществу со следующими вопросами:

- состояние расчетов по оплате коммунальных услуг (исполнитель обязан выдать в течение трех рабочих дней после обращения результаты сверки платы за коммунальные услуги, документы, подтверждающие правильность начисления платежей, неустоек, - пп. "р" п. 49, пп. "б" п. 51 Правил предоставления коммунальных услуг);

- объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (ТСЖ должно предоставить не позднее пяти рабочих дней с даты обращения соответствующую информацию потребителю - п. 40 Правил содержания общего имущества).

Выше перечислены все нормы законодательства, прямо обязывающие товарищество предоставлять какую-либо информацию собственникам помещений. По умолчанию последние не вправе требовать представления бухгалтерской отчетности так же, как и первичных документов (договоры, акты, накладные, платежные поручения, штатное расписание, внутренние приказы).

Учитывая, что смета, отчет о ее выполнении и заключение ревизионной комиссии представляются на рассмотрение общему собранию членов ТСЖ, жильцы не должны быть лишены возможности ознакомиться с этими документами в порядке, согласованном с правлением ТСЖ. Иначе говоря, товарищество не вправе отказывать члену ТСЖ в представлении сметы, отчета, заключения и после проведения общего собрания.

Кроме того, ключевым документом в деятельности товарищества является устав. Устав принимается на общем собрании собственников помещений (п. 2 ст. 135 ЖК РФ). Следовательно, все собственники должны быть ознакомлены с его текстом. То есть ТСЖ также не вправе отказывать своим членам и иным собственникам помещений (как потенциальным членам) в ознакомлении с уставом.

В последующем все важные решения принимаются на общем собрании членов ТСЖ и общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Жилищный кодекс регламентирует организационные вопросы, касающиеся только общего собрания собственников помещений. Так, согласно п. 3 ст. 46 ЖК РФ решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. Также на общем собрании собственников помещений (как правило, самом первом, организационном, собрании) определяется место хранения протоколов общих собраний (п. 4 ст. 46 ЖК РФ) и порядок уведомления собственников помещений о решениях, принятых на очередных годовых общих собраниях (п. 1 ст. 45 ЖК РФ). Полагаем, товариществу данный вопрос также следует решить, например в уставе. Протоколы собраний как членов ТСЖ, так и собственников помещений не могут быть закрытой информацией для жильцов. Порядок ознакомления с ними, а также со всеми иными документами, регламентирующими деятельность ТСЖ, следует установить правлению товарищества (поскольку данный вопрос не отнесен к исключительной компетенции общих собраний). Некоторые ТСЖ размещают все необходимые документы на страничках в Интернете.

Что касается собственников помещений, не вступивших в ТСЖ, в договоре о содержании и ремонте общего имущества могут быть предусмотрены условия о порядке представления необходимых документов.

Порядок уведомлений

Согласно п. 1 ст. 146 ЖК РФ уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ 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 ТСЖ. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В уведомлении о проведении общего собрания членов ТСЖ указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня (п. 2 ст. 146 ЖК РФ).

В силу п. 1.1 ст. 146 ЖК РФ положения ст. ст. 45 - 48 ЖК РФ, касающиеся проведения общих собраний собственников помещений, распространяются на порядок проведения общего собрания членов ТСЖ, если иное не установлено разд. VI "Товарищество собственников жилья" ЖК РФ. В п. 4 ст. 45 ЖК РФ сказано, что в 10-дневный срок до даты проведения общего собрания собственников помещений в МКД сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников не предусмотрен **иной способ направления** этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения под подпись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в доме.

На наш взгляд, грамматическая конструкция п. 1 ст. 146 ЖК РФ свидетельствует о том, что уведомление в письменной форме должно быть в любом случае **вручено** каждому члену ТСЖ лично (под расписку [<1>](#Par4), заказным письмом либо иным способом), в то время как конструкция п. 4 ст. 45 ЖК РФ подтверждает наличие трех равноправных вариантов сообщения о проведении собрания собственников: направление им заказных писем, вручение уведомления под подпись и размещение сообщения в общедоступном месте. Впрочем, особенности построения п. 1 ст. 146 ЖК РФ можно объяснить внесением в данную норму изменений в виде дополнения об ином способе уведомления, предусмотренном решением общего собрания членов товарищества или уставом ТСЖ (Федеральный закон от 04.06.2011 N 123-ФЗ). Одновременно с этим ст. 146 ЖК РФ была дополнена п. 1.1, согласно которому положения ст. ст. 45 - 48 ЖК РФ распространены на порядок проведения общего собрания членов ТСЖ. До внесения в нее указанных изменений п. 1 ст. 146 ЖК РФ не допускал иного способа уведомления о проведении общего собрания членов ТСЖ, кроме вручения уведомлений лично под расписку и направления заказных писем.

--------------------------------

<1> Если уведомления вручаются лично под расписку, необходимо составить реестр таких уведомлений.

Ответить на вопрос о том, могут ли положения п. 4 ст. 45 ЖК РФ в полной мере применяться при проведении общих собраний членов ТСЖ, другими словами, могут ли члены ТСЖ быть уведомлены о проведении собрания посредством вывешивания объявлений и **иными способами направления (а не вручения!)** уведомлений, нам помогут разъяснения судей.

Судебная практика

В судебной практике мы не встретили примеров, когда такой способ уведомления о проведении общего собрания членов ТСЖ, как размещение объявления в доступном для всех членов ТСЖ помещении, был бы признан ненадлежащим. Так, в Постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2014 по делу N А40-103953/13 у суда не вызвал нареканий пункт устава ТСЖ, согласно которому уведомление членов товарищества о проведении общего собрания осуществляется не позднее чем за 10 дней до даты его проведения путем вывешивания уведомлений на досках объявлений, расположенных в каждом подъезде каждого дома около лифтов, и на информационном стенде правления ТСЖ <2>. В Апелляционном определении Самарского областного суда от 21.02.2013 по делу N 33-1778/2013 порядок уведомления членов ТСЖ о предстоящем собрании посредством вывешивания объявления на информационном стенде в доме был признан не противоречащим ст. 45 ЖК РФ и уставу товарищества. Суд отметил: жалоба о противоречии пункта устава ТСЖ, разрешающего уведомлять членов товарищества о проведении собрания путем размещения информации в общедоступном для них месте, п. 1 ст. 146 ЖК РФ основана на неправильном толковании указанной нормы. В Определении Санкт-Петербургского городского суда от 21.08.2012 по делу N 33-11350/2012 признаны не противоречащими п. 1 ст. 146 ЖК РФ такие способы уведомления членов ТСЖ о проведении собрания, как размещение информации в помещениях, определенных решением общего собрания членов ТСЖ и доступных для всех собственников помещений в данном доме, - на лестничных площадках первых этажей подъездов дома, а также раскладка уведомлений в почтовые ящики. Аналогичным образом в Апелляционном определении Ростовского областного суда от 17.05.2012 по делу N 33-5282 сделан вывод, что закон допускает извещение о проведении общего собрания членов ТСЖ путем размещения уведомлений на дверях подъездов, а также вручение извещений о проведении собрания путем их вложения в почтовые ящики. Вместе с тем заметим, что не все суды признают раскладку извещений по почтовым ящикам надлежащим уведомлением членов товарищества о проведении собрания. Так, в Определении от 20.02.2012 по делу N 33-2263 Московский городской суд указал, то Жилищный кодекс не предусматривает такого способа уведомления. Точно так же в Решении Арбитражного суда Мурманской области от 15.02.2013 по делу N А42-3708/2012 сказано, что оставление уведомлений о проведении собрания в почтовых ящиках не соответствует порядку уведомления, предусмотренному п. 1 ст. 146 ЖК РФ. На наш взгляд, признавая возможность уведомления членов ТСЖ о проведении собрания посредством вывешивания объявления на основании п. 4 ст. 45 ЖК РФ, было бы непоследовательно и нелогично отказать в праве на использование иного способа направления данного уведомления, также закрепленного в п. 4 ст. 45 ЖК РФ. Между тем легализовать такой иной способ направления уведомления следует в уставе ТСЖ либо решении общего собрания.

Что касается вывешивания объявлений, то, исходя из содержания п. 4 ст. 45 ЖК РФ, извещение собственников помещений дома о проведении собрания путем размещения уведомления в помещении, доступном для всех собственников, допускается лишь в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников <3>. Причем в уставе ТСЖ или решении общего собрания членов товарищества недостаточно просто указать, что сообщение о проведении собрания может быть размещено в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме. Следует конкретизировать, какое это помещение и где оно находится (Решение Арбитражного суда Саратовской области от 21.12.2010 по делу N А57-12519/2010, Определение Московского городского суда от 20.02.2012 по делу N 33-2263). Например, это доски объявлений на первом этаже каждого подъезда, лестничные клетки каждого этажа, помещение правления ТСЖ и т.д. Так, в Апелляционном определении Томского областного суда от 06.12.2013 по делу N 33-3641/2013 сказано: собственники приняли решение о размещении уведомлений в подъездах дома и на входных дверях дома, а согласно Апелляционному определению Алтайского краевого суда от 25.12.2012 по делу N 33-10450/12 такие уведомления размещаются на информационных досках каждого подъезда. Отметим, что на практике извещения о проведении собраний вывешиваются не только в помещениях дома, но и на улице, на стендах у подъездов дома. Суды, оценивая такие извещения в совокупности с показаниями свидетелей (которые подтверждают, что видели и читали объявления), признают их надлежащими (Апелляционное определение Саратовского областного суда от 04.09.2013 по делу N 33-5656).