



**Юридическая фирма
«Рогов, Галстян и партнеры»**

Адрес для корреспонденции:

119002, г. Москва, ул. Арбат, дом 54/2

тел. +7 (495) 991-97-17

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**касательно вопроса легитимности правления товарищества собственников жилья
«Свой Дом»**

Исследуемые документы:

- Протокол № 1 внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Свой Дом» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: МО, п. Красково, ул. 2-й Осоавиахимовский проезд, д. 12 от 01 марта 2018 г. (копия);
- Бланк решения собственника на общем собрании членов ТСЖ «Свой Дом» по вопросам, поставленным на голосование, проводимое в очно-заочной форме в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, ул. 2-ой Осоавиахимовский проезд, д. 12 (копия);
- Протокол № 127 счетной комиссии по результатам заочного голосования общего собрания членов ТСЖ «Свой дом» в многоквартирном доме по адресу: Московская область, п. Красково, 2-ой Осоавиахимовский проезд, д.12 от 21 марта 2018 г. (копия);
- Протокол № 128 заседания правления ТСЖ «Свой дом» в многоквартирном доме по адресу: Московская область, п. Красково, 2-ой Осоавиахимовский проезд, д. 12 от 21 марта 2018 г. (копия);
- Устав ТСЖ «Свой дом» утвержденный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Красково, 2-ой Осоавиахимовский проезд, д. 12 Протокол № б/н от «24» апреля 2014 г. (копия).

Нормативно правовая база:

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 04.06.2018);
- Судебная практика.

Анализ следующих вопросов:

1. Какой состав правления ТСЖ «Свой дом» является легитимным по состоянию на 20 июня 2018 г.?
2. Кто является легитимным Председателем правления ТСЖ «Свой дом» по состоянию на 20 июня 2018 г.?
3. Является ли регистрация Вороновой Е.С. в качестве Председателя правления ТСЖ «Свой дом» в едином государственном реестре юридических лиц после 21 марта 2018 г. законной?
4. Действия, которые необходимо предпринять легитимному правлению и Председателю правления ТСЖ «Свой дом» для защиты своих интересов.

Выводы по анализируемым вопросам:

1. По состоянию на 20 июня 2018 г. в состав легитимного правления ТСЖ «Свой дом» входят:
 - Бойко Ирина Петровна;
 - Гасиловский Евгений Борисович;
 - Кузьминых Олег Владимирович;
 - Павловская Ирина Евгеньевна;
 - Пудовкин Юрий Владимирович;
 - Сычева Ирина Александровна;
 - Фомина Ирина Николаевна.
2. По состоянию на 20 июня 2018 г. легитимным Председателем правления ТСЖ «Свой Дом» является Фомина Ирина Николаевна.
3. Регистрация Вороновой Е.С. в качестве Председателя правления ТСЖ «Свой дом» в едином государственном реестре юридических лиц после 21 марта 2018 г. является незаконной, так как с 21 марта 2018 г. по настоящее время председателем ТСЖ «Свой Дом» является Фомина И.Н.
4. В целях защиты своих прав и законных интересов легитимному правлению и Председателю правления ТСЖ «Свой дом», указанным в п. 1 и п. 2 Выводов следует:
 - Составить и подать документы в Федеральную налоговую службу для регистрации в Едином государственном реестре юридических лиц единоличного исполнительного органа – Председателя правления ТСЖ «Свой дом» - Фоминой И.Н. на основании Протокола № 128 от 21 марта 2018 г.;
 - Составить и направить информационное письмо в Федеральную налоговую службу, разъясняющее, что 21 марта 2018 г. на основании решения общего собрания членов ТСЖ (Протокол № 127 от 21 марта 2018 г.) был определен актуальный по сей день состав правления ТСЖ «Свой Дом», который в свою очередь избрал актуального по сей день Председателя правления ТСЖ «Свой Дом» - Фомина И.Н. После чего ни общего собрания собственников ТСЖ, ни нового избрания Председателя правления ТСЖ «Свой дом» правлением не

проводилось. В связи с чем, просите не регистрировать третьих лиц на основании решений общего собрания членов ТСЖ «Свой дом», принятых до 21 марта 2018 г.;

- С целью минимизации рисков, связанных с незаконной регистрацией единоличного исполнительного органа – Председателя ТСЖ «Свой дом», а также с наличием возможных нарушений при проведении внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Свой Дом» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: МО, п. Красково, ул. 2-й Осоавиахимовский проезд, д. 12 от 01 марта 2018 г. инициировать судебный процесс по признанию Протокола № 1 внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Свой Дом» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: МО, п. Красково, ул. 2-й Осоавиахимовский проезд, д. 12 от 01 марта 2018 г. недействительным;
- Направление заявлений в правоохранительные органы с целью проверки законности действий лиц, направленных на регистрацию в Едином государственном реестре юридических лиц единоличного исполнительного органа – Председателя правления ТСЖ «Свой дом» - Вороновой Е.С., после избрания 21 марта 2018 г. Председателем правления ТСЖ «Свой дом» - Фоминой И.Н.

Правовое обоснование:

На основании исследуемых документов можно составить следующую хронологическую цепочку:

01 марта 2018 г. на основании Протокола № 1 внеочередного общего собрания членов ТСЖ «Свой Дом» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: МО, п. Красково, ул. 2-й Осоавиахимовский проезд, д. 12 был выбран новый состав правления ТСЖ «Свой дом», в который вошли: Воронова Е.С., Лаврова А.Ю., Сипаков А.С., Малкина Е.Г., Сашенкова Е.А., Невейкин Б.Э. и Павловская И.Е.;

21 марта 2018 г. на основании Протокола № 127 счетной комиссии по результатам заочного голосования общего собрания членов ТСЖ «Свой дом» в многоквартирном доме по адресу: Московская область, п. Красково, 2-ой Осоавиахимовский проезд, д.12 был избран новый состав правления ТСЖ «Свой дом», в который вошли: Бойко И.П., Гасиловский Е.Б., Кузьминых О.В., Павловская И.Е., Пудовкин Ю.В., Сычева И.А. и Фомина И.Н.

21 марта 2018 г. на основании Протокола № 128 заседания правления ТСЖ «Свой дом» в многоквартирном доме по адресу: Московская область, п. Красково, 2-ой Осоавиахимовский проезд, д. 12 был избран Председатель правления ТСЖ «Свой дом» - Фомина И.Н.

По имеющимся документам после не проводилось ни общего собрания членов ТСЖ по смене состава правления, ни заседания правления ТСЖ «Свой дом» по смене Председателя правления ТСЖ.

В соответствии с п. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 04.06.2018) (далее по тексту – «ЖК РФ») 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, за исключением предусмотренных пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, также подлежат направлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в срок, указанный в настоящей части, в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

При этом п. 5 ст. 46 ЖК РФ прямо устанавливает, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, **является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.**

Кроме того, аналогичное положение отражено в п. 12.10. Устава ТСЖ «Свой дом», согласно которому решения Общего собрания членов товарищества собственников жилья, **принятые в пределах своих полномочий, обязательны для всех Собственников**, в том числе и для тех членов Товарищества, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

Таким образом, в связи с тем, что хронологически последнее решение общего собрания членов ТСЖ «Свой дом» было принято 21 марта 2018 г. (Протокол № 127) никем из собственников жилых или нежилых помещений в судебном порядке не было оспорено, и не было признано судом недействительным, актуальный состав правления ТСЖ «Свой дом» определяется именно данным решением (Протокол № 127), обязательным для всех собственников.

На основании изложенного выше следует, что легитимным Председателем правления ТСЖ «Свой дом» является Фомина И.Н., которая была избрана легитимным правлением ТСЖ «Свой дом» 21 марта 2018 г. на основании Протокола № 128, который, в свою очередь, не был оспорен никем из собственников, а также не был признан судом недействительным.

Следовательно, в связи с тем, что с 21 марта 2018 г. по сей день законным Председателем правления ТСЖ «Свой дом» является Фомина И.Н., то регистрация в Едином государственном реестре юридических лиц иного лица в качестве единоличного исполнительного органа – Председателя правления ТСЖ «Свой дом» является незаконной.

Более того, тот факт, что в Едином государственном реестре юридических лиц указано иное лицо (Воронова Е.С.) не влияет на полномочия фактического председателя правления (Фоминой И.Н.), которые возникают в момент его избрания и сохраняются до момента избрания нового председателя правления легитимным составом правления.

Дополнительно, обращаем внимание, что Протокола заседания правления ТСЖ «Свой дом», на основании которого Воронова Е.С. была избрана Председателем ТСЖ «Свой дом» в период с 01 марта 2018 г. по 21 марта 2018 г. представлено не было.

Закон не связывает возникновение либо прекращение полномочий единоличного исполнительного органа с фактом внесения в государственный реестр таких сведений. Об этом неоднократно заявлял Президиум ВАС в бытность своего существования (Письмо ФНС России от 23.08.2006 г. № ГВ-6-14/846, Решение ВАС РФ от 29.05.2006 г. № 2817/06, Постановления Президиума ВАС РФ от 14.02.2006 г. №№ 12580/05, 14310/05, 12049/05).

Высшие арбитры также разъяснили, что с момента прекращения уполномоченным органом управления юридического лица полномочий единоличного исполнительного органа лицо, чьи полномочия как руководителя организации прекращены, **не вправе без доверенности действовать от имени юридического лица**, в том числе подписывать заявление о внесении в государственный реестр сведений о новом единоличном исполнительном органе. Поэтому заявление по форме Р14001 подписывает новый руководитель либо лицо, действующее на основании доверенности, в то время как прежний руководитель уже не имеет на это права.

Такая позиция поддержана большинством арбитражных судов. Так, в Постановлениях Девятого арбитражного апелляционного суда от 11.09.2013 г. № 09АП-24296/2013-АК, Десятого арбитражного апелляционного суда от 17.07.2012 г. № А41-3605/12 содержится вывод о том, что при прекращении полномочий руководителя вновь избранный руководитель приобретает полномочия единоличного исполнительного органа с момента его избрания вне зависимости от того, внесены ли соответствующие сведения в ЕГРЮЛ. Первый арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 17.06.2012 г. № А51-8204/2010 также разъяснил, что полномочия председателя правления возникают с момента его избрания на эту должность и подтверждаются уставом товарищества. Дата внесения изменений о руководителе организации является датой, с которой не возникают, а лишь подтверждаются соответствующие полномочия.

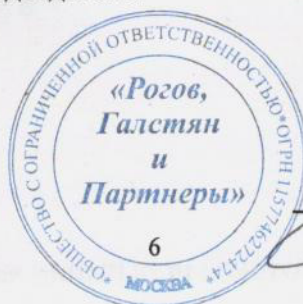
Девятый арбитражный апелляционный суд (Постановление от 23.06.2009 г. № 09АП-9624/2009-АК) согласился с тем, что полномочия прежнего руководителя прекращаются в связи с принятием решения об избрании нового руководителя и прежний руководитель уже **не вправе выступать от имени юридического лица в отношениях с третьими лицами.**

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 20.08.2010 г. № А32-52990/2009 объяснил, что полномочия нового руководителя юридического лица, в том числе полномочия действовать от имени организации без доверенности, возникают с момента избрания его на эту должность в установленном порядке. Одновременно с этим прекращаются полномочия прежнего председателя. Арбитры добавили: при ином толковании данной нормы товарищество, сместившее прежнего руководителя, не было бы защищено от риска совершения им в тот же день действий, влекущих негативные последствия. Следует учитывать необходимость ограждения членов ТСЖ от действий смещенного председателя правления, который не имеет более обязанностей действовать в интересах товарищества. Лицо, обязанности которого действовать в интересах товарищества прекратились, не может сохранить и права действовать от его имени в силу взаимосвязанного, корреспондирующего характера субъективных прав и обязанностей. Запись в ЕГРЮЛ имеет значение юридического факта только в том случае, если на это имеется соответствующее указание закона. **Законодательство не сопрягает момент возникновения полномочий руководителя юридического лица с моментом внесения записи в ЕГРЮЛ в части сведений о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица.** Сведения реестра в этой части имеют значение только для целей оценки добросовестности и информированности контрагентов соответствующего субъекта.

Таким образом, **закон не связывает возникновение полномочий председателя правления с фактом внесения изменений в сведения о руководителе в ЕГРЮЛ.** Документом, на основании которого возникают полномочия председателя правления и которым эти самые полномочия подтверждаются, является **протокол заседания правления ТСЖ об избрании председателя.**

20.06.2018 г.

Управляющий партнер
Юридической фирмы
«Рогов, Галстян и партнеры»




Н.С. Рогов