

## **Каков порядок ликвидации ТСЖ по решению общего собрания членов ТСЖ и собственников жилья?**

ТСЖ может быть ликвидировано (п. 2 ст. 61 ГК РФ; ч. 4 ст. 135, ч. 2 ст. 141, п. 2 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ):

- по решению общего собрания членов товарищества. Исчерпывающий перечень оснований такого решения в законодательстве не установлен. В частности, ликвидация ТСЖ может быть обусловлена истечением срока, на который было создано товарищество, если такой срок предусмотрен его уставом;

- по решению общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, если члены ТСЖ не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников жилья. В данном случае принятие решения о ликвидации ТСЖ является обязательным.

Решение общего собрания членов ТСЖ о ликвидации товарищества должно быть принято не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ (ч. 4 ст. 146 ЖК РФ).

Кворум для принятия решения о ликвидации ТСЖ общим собранием собственников жилых помещений в законодательстве не установлен. Полагаем, что такое решение, как и решение о создании ТСЖ, должно считаться принятым, если за него проголосовали собственники жилья, обладающие более 50% общего числа голосов собственников жилых помещений в доме (ч. 1 ст. 136 ЖК РФ).

Как правило, на этом же собрании назначается ликвидационная комиссия (ликвидатор) и устанавливаются порядок и сроки ликвидации (п. 3 ст. 62 ГК РФ).

В течение трех рабочих дней после принятия решения о ликвидации ТСЖ необходимо (п. 1 ст. 62 ГК РФ; п. 1 Приказа ФНС России от 16.06.2006 N САЭ-3-09/355):

- в письменной форме сообщить об этом в налоговый орган для внесения в Единый государственный реестр юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ) записи о том, что юридическое лицо находится в процессе ликвидации;

- опубликовать сведения о принятии решения в "Вестнике государственной регистрации".

С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами ТСЖ (п. 4 ст. 62 ГК РФ).

В рамках процедуры ликвидации ликвидационная комиссия осуществляет, в частности, следующие действия (ст. 63 ГК РФ):

1) принимает меры по выявлению кредиторов и получению дебиторской задолженности;

2) уведомляет в письменной форме кредиторов о ликвидации юридического лица;

3) после окончания срока предъявления требований кредиторами составляет промежуточный ликвидационный баланс.

Если ликвидационная комиссия установила недостаточность имущества ТСЖ для удовлетворения всех требований кредиторов, дальнейшая ликвидация товарищества может осуществляться только через процедуру его банкротства (п. 4 ст. 62 ГК РФ);

4) осуществляет продажу имущества ТСЖ с торгов, если имеющихся у товарищества денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов.

5) производит выплаты кредиторам;

6) после завершения расчетов с кредиторами составляет окончательный ликвидационный баланс;

7) подает документы для государственной регистрации ликвидации ТСЖ.

Ликвидация ТСЖ считается завершённой, а юридическое лицо - прекратившим существование после внесения записи об этом в ЕГРЮЛ (п. 9 ст. 63 ГК РФ; п. 6 ст. 22 Закона от 08.08.2001 N 129-ФЗ).