

100
одностороннее решение проблемы – оформление трудового договора, и выплата заработной платы, которая по факту являлась прикрытием для выплаты вознаграждения председателю. Однако данное обстоятельство является не совсем верным.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно п. 2.1.4 Договора управляющая компания обязана оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки.

Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих сторон, что нами ИСПОЛНЕНО – имеется дополнительное соглашение к протоколу общего собрания от 16.09.2014 года с подписью ООО «УК».

Управляющая организация обязана выполнять решения, принятые общим собранием собственников многоквартирного дома относительно обязательств Управляющей организации по настоящему договору (п. 2.1.16).

Решением собрания собственников помещений многоквартирного дома от 16.09.2014 года, мне установлено вознаграждение, как председателю Совета дома в сумме 50 рублей с квартиры (квартир – 100, соответственно 5000 рублей). Однако на самом деле был составлен трудовой договор, согласно которому мне установлена 0,5% ставки в размере 5000 рублей.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией

обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса (п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

Наличие у собственников помещений многоквартирного дома задолженности по оплате коммунальных платежей перед управляющей компанией не освобождает последнюю от обязательств по перечислению вознаграждения председателю Совета дома, поскольку управляющая компания вправе реализовать право взыскивать в установленном порядке с собственников указанную задолженность.

Выплата вознаграждения председателю совета МКД связана с выполнением им управленческих функций и правоотношения между ним и собственниками помещений регулируются нормами гражданского законодательства.

Если общим собранием собственников дома принято решение о выплате вознаграждения председателю совета МКД управляющей организацией за счет денежных средств, поступивших на счет данной организации, то в данном случае управляющая организация выступает в качестве лица, производящего выплату вознаграждения председателю совета МКД.

Директором ООО «УК «...» не проводится различие между гражданско-правовыми отношениями и трудовыми отношениями. По видимому она считает, что эти правоотношения подпадают под одну правовую категорию. Имеется письмо Минстроя России от 29.09.2015 года №32395-ОГ/04 в котором указывается, что имеется несколько вариантов выплаты вознаграждений членам и председателям Совета МКД. Такая выплата возможна при участии третьего лица, в качестве которой выступает Управляющая организация.

Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации введена часть 8.1, устанавливающая право собственников помещений принять решение на общем собрании о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

На практике существует несколько вариантов выплаты вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома.

Выплата вознаграждения не представляется без участия третьих лиц, в качестве которых выступает управляющая организация. Управляющая организация может быть выбрана в качестве уполномоченного лица по аналогии с выбором лица, уполномоченного на заключение договора с пользователем общего имущества (подпункт 3.1 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ).

По мнению Минстроя России, наиболее приемлемым является следующий вариант выплаты вознаграждения.

Договором управления устанавливаются дополнительные обязанности управляющей организации, действующей по поручению собственников помещений:

- начислять и выставить к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату