НЕОБХОДИМО ЛИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ?

Шахова Е.С.

кандидат исторических наук, доцент, доцент кафедры трудового права, гражданского и арбитражного процесса, Юго-Западный государственный университет (Россия), 305040, Россия, г. Курск, ул. 50 лет Октября, д.94, elena.schakhova2013@yandex.ru

УДК 347.4
ББК 67.404.212.47-32

Цель. Анализ правовой природы отношений с членами правления, председателем правления, договорных связей товарищества собственников жилья при осуществлении своей деятельности.

Методы. Контент-анализ научной литературы, периодических изданий по рассматриваемой проблеме, нормативных правовых актов, данных департамента реформирования городского хозяйства г. Курска.

Результаты и научная новизна. Автором определяются основные направления деятельности ТСЖ, предлагаются изменения для внесения в действующие нормативные правовые акты в целях усовершенствования правового механизма отношений членов правления, председателя правления и членов ТСЖ, определяются основные направления модернизации данной сферы.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, председатель правление, члены правления, гражданско-правовые отношения, трудовые отношения.

IS IT NECESSARY TO IMPROVE CONTROL OF CONDOMINIUM?

Shakhova E.S.
Candidate of Science, Assistant Professor, assistant professor of the labor law, civil and arbitrary process department, South-Western state university (Russia), 94 50 let Oktyabrya, Kursk, Russia, 305040, elena.schakhova2013@yandex.ru

Purpose. Analysis of legal nature of relationship with board members, board chairperson, contract relations of condominium in realizing their activity.

Methods. Content analysis of scientific literature, periodicals on the considered topic, normative legal acts, data of the department on reformation of urban economy in Kursk.

Results and scientific novelty. The author determines major directions of condominium, proposes amendments to the existing normative legal acts to improve legal mechanism of elations among board members, board chairperson and condominium members, determines major directions of modernization of the researched sphere.

Key words: condominium, board chairperson, board members, civil-legal relations, labor relations.

Современный этап развития российского общества характеризуется глобальными преобразованиями в государстве, его экономической и социальной системах. Они затронули и жилищную сферу. Большая часть жилищного фонда в настоящее время находится в частной собственности и поэтому требует новых подходов к его управлению.

Достаточно бурные обсуждения вызвал законопроект о лицензировании управляющих компаний в ЖКХ, который предполагает обязательное получение лицензии управляющими организациями многоквартирных домов, прохождение их руководителями квалификационных экзаменов и устанавливает штрафы за управление домами без лицензии. В ближайшее время документ будет внесен на рассмотрение в Госдуму, а уже с 1 сентября 2014 года планируется начать выдачу лицензий.

Однако лицензирование не коснулась товариществ собственников жилья, означает ли это, что в данной сфере не существует проблем и не требуется

© Шахова Е.С., 2014

усовершенствование?!

В последние годы собственники все чаще стремятся самостоятельно осуществлять управление своими жилыми многоквартирными домами, для чего создаются товарищества собственников жилья. Так, по данным администрации Курской в области на территории данного субъекта РФ зарегистрировано и функционирует 757 товариществ собственников жилья [1].

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, имеющая достаточно специфические цели своей деятельности, а именно реализацию прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом.

При реализации основной цели деятельности товарищество собственников жилья неизменно вступает в договорные отношения как с самими собственниками, так и иными физическими и юридическими лицами, правовая природа данных отношений вызывает особый интерес.

В настоящее время особую актуальность имеет необходимость формирования прозрачной и результативной системы финансовых, организационных, договорных отношений в рамках товариществ собственников жилья как наиболее эффективного способа управления жилыми многоквартирными домами. В целях развития и поддержки товариществ собственников жилья исследование внутренней структуры данных организаций, разграничение трудовых и гражданско-правовых отношений носит важное практическое и теоретическое значение.

В связи с вышеизложенным, основной целью данной статьи является исследование деятельности товариществ собственников жилья, анализ эффективности управления ими, методика повышения.

Товариществом собственников жилья согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ 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 ЖК РФ, 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 ЖК РФ 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.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества (ст. 144 ЖК РФ).

Итак, основным органом управления в товариществе собственников жилья является общее собрание собственников жилья, основными распорядительными органами - правление и председатель правления.

Однако на практике отмечается множество проблем, ввиду отсутствия заинтересованности, занятости и прочих причин собственники жилых помещений, особенно молодые люди, формально относятся к общим собраниям собственников жилья, игнорируя их либо ставя свою роспись формально.

Данные вопросы неоднократно обсуждались учеными. Так, Шамарданова Л.Ш. указывала на частые нарушения формальных требований к процедурам обсуждения и принятия решений на общих собраниях собственников жилья [2].

В судебной практике устоялась новая категория гражданских дел - о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Так, например, решением Ленинского районного суда г. Курска от 11 мая 2010 г. , по иску К., К., Л. в суд с иском к Товариществу собственников жилья (далее - ТСЖ) о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Исковые требования К., К., Л. удовлетворены Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № по проспекту г.Курска от 25.01.2010 года о создании Товарищества собственников жилья признано недействительным [3].

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что в сложившейся ситуации требуется оценка эффективности управления товариществами собственников жилья, поиск путей решения данной проблемы, усиление государственного контроля в данной области.

Согласно ст. 147 ЖК РФ 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 обще-

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

Ст. 147 п. 3.1 ЖК РФ устанавливается, что 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.

Законодатель, в целях повышения эффективности управления жилищным фондом, отсек возможность у одного лица – члена правления товарищества собственников жилья, быть одновременно и председателем правления, и бухгалтером, и сантехником и т.д. - совмещать деятельность в правлении с работой по трудовому договору, при этом, не определил правовую природу самих отношений с членами правления товариществ собственников жилья – трудовые отношения или отношения гражданского правового характера.

Подобная же непоследовательность отмечается и в нормах ЖК РФ, посвященным деятельности председателя правления товарищества собственников жилья.

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.

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 ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества (ст. 149 ЖК РФ).

В данной норме также не определена правовая природа отношений между товариществом собственников жилья и председателем правления.

Итак, ни в ГК РФ, ни в ЖК РФ, ни в ТК РФ нет четкого определения правовой природы отношений членов правления и товариществ собственников жилья, в связи с чем на практике возникает множество вопросов: возможно ли заключение трудового договора с председателем правления товариществом собственников жилья или только договор оказания услуг, вознаграждение или заработная плата выплачивается председателю правления, возникает ли у председателя правление право на отпуск, пределы ответственности членов правления и председателя правления в зависимости от вида правоотношений.

Однако, если внимательно и детально изучить положения ЖК РФ, то ответ на данные вопросы не заставит себя ждать. Ст. 145 ЖК РФ в ч. 2 законодатель, определяя компетенцию общего собрания собственников жилья, прямо указывает в п. 11 – «определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества». Учитывая использование именно термина «вознаграждения», а не «заработной платы», можно сделать однозначный вывод о том, что с председателем правления и иными членами правления трудовых отношений быть не может.

Вопрос о разграничении трудовых и гражданско-правовых отношений как в доктрине, так и в практической сфере всегда стоял достаточно остро. С точки зрения теории - разграничение данных правовых институтов наиболее ярко демонстрирует как тесное взаимодействие, так различия в правовом поле регулирования гражданского и трудового права. С практической точки зрения основной интерес в разграничении данных правоотношений сводится к их правовым последствиям - получение гарантий и компенсаций, установленных трудовым законодательством РФ либо неполучения таковых, в рамках гражданско-правовых отношений.

В связи с отсутствием четкой правовой регламентации в судебной практике встречается достаточно большое количество подобных споров. Причем в судебной практике также нет единого подхода к решению данной проблемы, и судебные органы не смотря на указание п. 11 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ трудовые отношения признают. Так, например, решением Ленинского районного суда г. Курска от 12.05.2014 г. по иску С. бывшего председателя правления к товариществу собственников жилья № 1… г. Курска о взыскании компенсации за неиспользованные отпуска с 2002 по 2010 г. взыскана компенсация за неиспользованные отпуска [4].

Итак, в законодательстве четко не определена природа отношений с распорядительными органами товариществ собственников жилья.

Учитывая специфику деятельности товариществ собственников жилья, по нашему мнению, достаточно сложно определить трудовую функцию для членов правления и председателя правления, в силу того, что такой профессии, специальности, квалификации не существует. Требований к членам правления и председателю правления, за исключением того, что они должны быть собственниками жилых помещений и членами товарищества собственников жилья, в законодательстве не установлено, фактически собственники жилья могут избрать любое лицо, без каких бы то ни было цензов.

При этом следует обратить внимание, что деятельность товариществ собственников жилья многогранна и требует колоссальных знаний и умений от председателя правления, членов правления. Товарищество собственников жилья заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, договоры аренды недвижимого имущества, предоставления в аренды площадей для размещения рекламы, размещение специального оборудования иннернет-провайдеров, договоры подряда на выполнение различных работ, тесно взаимодействует с налоговыми органами, пенсионными органами, органами социального страхования, банковскими организациями и пр.

Осуществление деятельности по управлению товариществом собственников жилья осуществляется не на профессиональной основе. Фактически не существует учреждений, способствующих обучению, а в дальнейшем повышению квалификации председателей и членов правления. На наш взгляд, требуется разработка местными органами самоуправления целевой программы по обучению и повышению квалификации председателей правления и членов правления.

Одной из проблем эффективности управления жилищным фондом в форме товариществ собственников жилья в Курской области является преклонный возраст председателей правления и членов товариществ собственников жилья. На основании данных департамента реформирования городского хозяйства г. Курска средний возраст председателей правления собственников жилья 55 лет.

Зачастую товарищества собственников жилья состоят из одного дома, малой численности собственников, дополнительных источников доходов не имеют и собственники не могут содержать штат работников, а привлекают лиц для осуществления отдельных работ единоразово или периодически, на основании договоров подряда либо оказания услуг. Например, товарищество собственников жилья № 13… г. Курска состоящее из одного двух подъездного 9-тиэтажного дома, в штате имеет только бухгалтера, работающего по совместительству, для осуществления надлежащего содержания и ремонта имущества собственниками было принято решение привлекать лиц, для выполнения текущих заданий на основании гражданско-правовых договоров.

Возникает проблема с предоставлением рабочего места, так как фактически товарищества собственников жилья крайне редко имеют в своем распоряжении отдельное помещение.

Кроме того, основывая свою финансовую деятельность на членских взносах, товариществу собственников жилья крайне сложно выполнить положение ст. 133 ТК РФ о том, что месячная заработная плата работника, полностью отработавшего за этот период норму рабочего времени и выполнившего нормы труда (трудовые обязанности), не может быть ниже минимального размера оплаты труда.

Чаще всего работники совмещают работу в товариществе с иной оплачиваемой работой, в связи с чем эффективность управления крайне низкая.

В рамках контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товариществ собственников жилья, согласно ст. 150 ЖК РФ создается ревизионная комиссия либо ревизор, которые избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества. Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья: проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества; представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества; 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; отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

Однако данное положение практически сводится к формальности, участие в деятельности ревизионной комиссии носит чаще всего безвозмездный характер, в силу чего ревизионная комиссия либо не избирается вовсе или избирается, но не функционирует. Так, в ТСЖ № 13… г. Курска ревизора не было, отчетных собраний собственников жилья с 2002 по 2013 г. не проводилось.

Для повышения эффективности управления товариществом собственников жилья требуется повышения государственного финансового контроля[6], в том числе и за финансовой деятельность товариществ собственников жилья.

Таким образом, в настоящее время требуется

повышения эффективности управления жилищным фондом товариществами собственников жилья, проведения комплекса мероприятий совместно с государственными органами.

На наш взгляд, целесообразно внести изменения в ЖК РФ и четко прописать, что с председателем правления и членами правления товарищества собственников жилья заключается договор на управление жилым многоквартирным домом по аналогии с управляющими компаниями, описать форму и содержание данного договора, указав, что председателю правления и другим членам правления выплачивается вознаграждение, определить обязанности председателя правления и других членов правления, их ответственность.

Литература:

1. Отчет комитета жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК Курской области за 2014 г. [электронный ресурс]. URL: http://adm.rkursk.ru/index.php?id=31 (дата обращения 06.07.2014)
2. Шамарданова Л.Ш. Государственный надзор за деятельностью товариществ собственников жилья // Каспийский регион: политика, экономика, культура. 2010. № 1. С. 53-58.
3. Решение Ленинского районного суда г. Курска от 25.01.2010 года [электронный ресурс]. URL: http://lensud.krs.sudrf.ru/modules.php?cl=1&id=1251&name=information (дата обращения 06.07.2014)
4. Решение Ленинского районного суда г. Курска от 12.05.2014 г. [электронный ресурс]. URL: http://lensud.krs.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo (дата обращения 06.07.2014)
5. Лагутин И.Б. Аудит эффективности в системе регионального финансового контроля // Реформы и право. 2011. № 2 С. 41-49.

References:

1. Report of the housing and public utilities committee and Fuel and Energy Company of Kursk region for 2014 [e-resource]. URL: http://adm.rkursk.ru/index.php?id=31 (date of reference 06.07.2014)
2. Shamardanova L.Sh. Public control for condominium activity // Kaspiyskiy region: politika, ekonomika, kultura. 2010. № 1. P. 53-58.
3. Decision of Leninskiy district court of Kursk city dated 25.01.2010 года [e-resource]. URL: http://lensud.krs.sudrf.ru/modules.php?cl=1&id=1251&name=information (date of reference 06.07.2014)
4. Decision of Leninskiy district court of Kursk city dated 12.05.2014 года [e-resource]. URL: http://lensud.krs.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo (date of reference 06.07.2014)
5. Lagutin I.B. Efficiency audit in the system of regional financial control // Reformy I pravo. 2011. № 2 P. 41-49.