

12.11.2018 | Некоторые особенности выплаты вознаграждения председателям советов МКД

Ранее на сайте АКАТО была опубликована статья, содержащая анализ вопроса налогообложения вознаграждений председателей и членов советов многоквартирных домов (далее — МКД). В настоящей публикации рассмотрим некоторые аспекты применения проанализированных ранее норм, в том числе проанализируем, необходимо ли включать в договор управления положения о выплате вознаграждения членам и председателю совета МКД, что необходимо предусмотреть при приеме решения о выплате вознаграждения, что можно предпринять в случае отказа управляющей организации перечислять вознаграждение, и как оформлять отношения с членами и (или) председателем совета МКД.

Вознаграждение и договор управления

Жилищным кодексом РФ установлено, что только к компетенции общего собрания собственников относится принятие решения 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 (п. 8.1 ст. 161.1 ЖК РФ).

Если вознаграждение собирается и выплачивается управляющей организацией, то это обязательно нужно предусмотреть в договоре управления.

Подтверждением этому служит судебная практика. Так, постановлением Седьмого Арбитражного апелляционного суда по делу № А27-9838/2017 от 12 февраля 2018 г. (резолютивная часть объявлена 05 февраля 2018 г.) был разрешен спор о правомерности выплаты вознаграждения председателю совета дома при отсутствии соответствующего пункта об этом в договоре с управляющей организацией. Жилищной инспекцией при проверке документов управляющей организации было установлено, что последняя «в отсутствие правовых оснований выставляла к оплате платежные квитанции на содержание и ремонт жилого помещения, оплату труда председателя совета многоквартирного дома, а также пени за несвоевременную уплату указанного вознаграждения, с выделением соответствующей суммы отдельной строкой

(дополнительное содержание). Суд пришел к выводу, что **договором управления многоквартирным домом не установлены дополнительные обязанности управляющей организации**, действующей по поручению собственников помещений начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений».

Таким образом, **недостаточно только решения общего собрания собственников** (общего собрания членов ТСЖ), поскольку обязать что-то делать управляющую организацию (в случае, если обязанность прямо не установлена законом) без согласования с ней невозможно. Поэтому прежде чем принимать решение на соответствующем собрании собственников необходимо предварительно обсудить условия с управляющей организацией. Устное согласие и фактическое исполнение обязательств управляющей организацией также может стать предметом проверки надзорного органа, поэтому такой финансовый вопрос лучше предусмотреть в договоре управления.

Примером может служить **Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа № Ф03-5727/2016 по делу № А51-10495/2016 от 21 декабря 2016 г.** (резюлютивная часть объявлена 14 декабря 2016 г.). В данном случае «жилищной инспекцией при проверке представленных документов было установлено, что в период с марта 2015 года по февраль 2016 года ООО «Имидж-1» выставляло к оплате платежные квитанции на содержание и ремонт жилого помещения, оплату труда председателя совета многоквартирного дома, с выделением соответствующей суммы отдельной строкой». ООО «Имидж-1» с предписанием жилищной инспекции не согласилось и обжаловало в суд. **В связи с отсутствием в договоре с управляющей организацией пунктов договора о выплате вознаграждения председателю Совета дома, суд подтвердил правомерность действий инспекции.**

Анализ региональной судебной практики отражает наиболее частую ошибку, которую совершают управляющие организации, неверно трактуя положения жилищного законодательства и указывая в платежных документах выплату вознаграждения членам и (или) председателю совета дома.

Недостаточно просто принятого решение на собрании собственников и полученного протокола управляющей организацией. Обязательно нужно внести пункт о выплате вознаграждения, размере и порядке такой выплаты членам и (или) председателю совета дома в договор управления. Согласие управляющей организации на основании протокола без внесения соответствующих изменений в договор и соответственно размещение в квитанции дополнительной строки — оплата вознаграждения членам и (или) председателю совета дома — не является законным, поскольку договором условие о

выплате не предусмотрено.

Пункт 69 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (далее — Правила № 354) определен перечень услуг, подлежащих указанию в платежном документе (квитанции), который не включает в себя оплату вознаграждения членам и (или) председателю совета дома. Вместе с тем указанный перечень не является исчерпывающим, так, согласно пп. л п. 69 Правил № 354 установлено, что платежных документах также указываются **другие сведения, подлежащие договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, включению в платежные документы.**

Иными словами, для того чтобы включить новый пункт в платежную квитанцию нужно основание — в договоре управления обязательно необходимо прописать пункт о выплате вознаграждения (заключить дополнительно соглашение, добавив данный пункт, если это не было сделано при заключении договора). Таким образом, фиксируются обязательства управляющей организации перед собственниками помещений получать и распоряжаться денежными средствами на определенную цель — выплату вознаграждения членам и (или) председателю совета МКД.

Стоит отметить, что выплату вознаграждения следует прописывать **отдельной строкой**. Логично, что если вы предусматриваете такую возможность, то и оплачивать должны именно этот пункт.

Решение о выплате вознаграждения

Согласно п. 8.1 ст. 161.1 ЖК РФ принятое решение должно содержать:

1. условия выплаты (по результатам работы, после заслушивания отчета, вне зависимости от результатов работы);
2. порядок выплаты (как, кто осуществляет сбор средств и их выплачивает, оплачивает НДФЛ, страховые взносы, с какой периодичностью);
3. **порядок** определения размера вознаграждения (важно указать, как определяется размер вознаграждения: оплачивается ли с каждого квадратного метра, либо с каждого собственника, либо с каждого жилого помещения, как оплачивается НДФЛ и страховые взносы).

Принимая решение о выплате вознаграждения в решении и договоре управления необходимо указать размер такого вознаграждения, а также периодичность его выплат (месяц, квартал, полугодие, год). При этом нужно предусмотреть, что размер выплаты

может варьироваться в зависимости от проделанной работы, ее количества и качества, и предусмотреть начисление вознаграждения после рассмотрения отчета членов и (или) председателя совета МКД.

Выбирая сумму вознаграждения необходимо понимать, что с полученной суммы должны уплачиваться налоги и сборы, предусмотренные законодательством, поэтому лучше указать, что налоги включаются в сумму вознаграждения, или сумма вознаграждения является фиксированной и предусмотренная сумма налогов собирается с собственников дополнительно к сумме вознаграждения. Стоит предусмотреть при заключении договора с управляющей организацией то, кто осуществляет расчет и уплату страховых взносов и НДФЛ с вознаграждения.

К сожалению, нередки ситуации, когда не все собственники оплачивают необходимую сумму вознаграждения, и итоговая сумма может не соответствовать той, которая была установлена общим собранием собственников. Например, на собрании было решено ежемесячно уплачивать председателю совета МКД 10 000 рублей. По факту было собрано 8 000 рублей. Где брать оставшуюся сумму? И что делать, если вдруг в следующем периоде собственники или их часть, не оплатившие вознаграждение за предыдущий период, оплатили и его, и по факту было собрано, например, не 10 000 рублей, а 12 000 или 10 800 рублей? Данный вопрос остается открытым, поскольку выплата вознаграждения членам и председателю совета дома лежит на совести собственников и зависит от них. Вместе с тем, члены и председатель совета дома имеют право на обращение в суд в случае, если выплаты производятся неполные. Проблемой в данном случае будет то, что обращаться в суд будет необходимо в отношении каждого конкретного собственника.

Можно прописать, что в случае сбора не полной суммы вознаграждения членам и (или) председателю совета МКД/правления ТСЖ за установленный период, выплачивается сумма, которая была фактически собрана. В случае сбора суммы выше предусмотренной, выплачивается либо также фактически собранная сумма вознаграждения, либо выплачивается сумма в установленном размере, остаток же возвращается собственникам, либо производится перерасчет ранее недоплаченной суммы вознаграждения — предусматривайте такой порядок, который представляется наиболее удобным и логичным конкретно для Вашего МКД. Также следует учесть, что размер НДФЛ и страховых платежей будет уплачиваться с фактически начисленной суммы вознаграждения.

В качестве примера приведем **Апелляционное определение Саратовского областного суда от 24 июня 2015 г. № 33-3075**, в котором указано, что **председателю совета МКД должны быть уплачена сумма, фактически собранная за определенный период**. Так, «по решению собственников многоквартирного дома председателю совета многоквартирного дома установлено ежемесячное вознаграждение, выплачиваемое собственниками помещений многоквартирного дома председателю совета дома, в

размере 1 рубля с 1 квадратного метра. Решением общего собрания собственников многоквартирного установлено, что сумма вознаграждения председателю совета многоквартирного дома указывается в квитанциях на оплату жилья, предъявляемых ежемесячно собственникам помещений многоквартирного дома. После поступления платежей собственников на оплату деятельности председателя совета дома на расчетный счет ООО «Строй-Сервис+» передает фактически поступившие денежные средства председателю совета дома. При таких обстоятельствах задолженность по выплате вознаграждения К. должна быть рассчитана из **суммы, фактически поступившей на расчетный счет ООО «Строй-Сервис+» от собственников помещений многоквартирного дома.**

Важно отметить, что в случае, если начисление вознаграждения производится посредством управляющей организации (и это соответствующим образом закреплено), то **между членами и председателем совета дома и такой организацией никакого отдельного соглашения заключать не нужно, а выплата собранного вознаграждения в полном размере является обязательной, не смотря на наличие задолженности собственников перед управляющей организацией.**

Так, управляющей организацией «Жилкомсервис» на своем счете незаконно удерживались денежные средства, предназначенные в качестве вознаграждения председателю совета МКД. Обоснованием управляющая организация указывала отсутствием соглашения между ней и непосредственно председателем МКД. **Апелляционным определением Пермского краевого суда от 02 февраля 2015 г. по делу № 33-731/2015 суд определил, что «поскольку услуга оказывается председателем совета собственникам многоквартирного дома, а не Некоммерческому партнерству социальной инициативы «Жилкомсервис», решение собственников не оспорено, не отменено, довод ответчика об отсутствии договора, заключенного с истцом правового значения не имеет.** Материалами дела подтверждается, что обязанности, возложенные на председателя совета многоквартирного жилого дома положениями ЖК РФ, истец выполняет».

Согласно определению Приморского краевого суда от 31 марта 2014 г. по делу № 33-2590 «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 предусмотренное п. 2.2.5 Договора право взыскивать в установленном порядке с собственников указанную задолженность».

Управляющая организация может не согласиться с решением общего собрания собственников МКД и отказаться от включения пункта о выплате вознаграждения членам и (или) председателю совета МКД в договор управления, поскольку включение дополнительных условий не является обязательным, а основано на обоюдном согласии

сторон (собственники и УО).

В случае отказа управляющей организацией указание в платежных документах пункта «выплата вознаграждения» не допускается, управляющая организация не будет осуществлять сбор денежных средств, перечислять их членам и (или) председателю совета дома.

Поскольку точный порядок сбора и выплаты вознаграждения ничем не предусмотрен, то возможны различные варианты, которые удобны собственникам в каждом конкретном случае. Безусловно, такие варианты не должны выходить за рамки закона и нарушать чьи-то права.

Одна из возможностей, это найти организацию (например, расчетный центр или иная организация), которая бесплатно или за плату (а на это тоже придется тратиться собственникам) будет выставлять квитанции, начислять и выплачивать вознаграждение.

Нам предполагается, что общим собранием не может быть принято решение о непосредственном перечислении установленных сумм на личные банковские счета членов и (или) председателя совета МКД. Передача денежных средств способом, не предусматривающего учет и возможности определить плательщика/неплательщика, срока платежа, представляется нам выбранной не в интересах членов и председателя совета дома. Член или председатель совета дома имеет право обратиться в суд за взысканием недополученных сумм вознаграждения, а для этого ему или организации нужно знать, у кого и в каком размере имеется задолженность. Однако все зависит непосредственно от жителей дома, от количества квартир и прочих особенностей.

Теоретически возможна передача вознаграждений выбранному на собрании лицу, которое действует добровольно и осуществляет сбор, хранение (в т.ч. на личном банковском счете) и перечисление (передачу) вознаграждения лицам, для которых оно предназначается. Такое лицо может быть определено кассиром, сборщиком — так, как решат собственники.

Однако в двух последних случаях необходимо особое внимание уделить вопросу об исчислении и оплате НДФЛ и страховых взносов.

Способ оплаты вознаграждения посредством расчетного центра и управляющей организации представляется нам наиболее удобным и прозрачным, однако запрета на иные способы оплаты вознаграждения в законе не содержится.

Оформление отношений с членами и председателем совета дома

Совет МКД не является индивидуальным предпринимателем, юридическим лицом и не может заключить трудовой договор с членами и председателем совета МКД. Поэтому все, что касается совета МКД достаточно противоречиво и либо регулируется гражданско-правовыми отношениями, одной стороной в которых выступают собственники МКД (поручают выполнение определенных функций), а второй члены или председатель совета МКД. Такой договор может не заключаться в письменном виде, достаточно согласия обеих сторон, а также принятого решения на общем собрании собственников МКД.

В апелляционном **определении Саратовского областного суда от 24 июня 2015 г. № 33-3075** суд определил, что «удовлетворяя искивые требования К. суд первой инстанции, руководствуясь положениями ст. ст. 21, 22 и 136 ТК РФ, пришел к выводу о том, что между К. и ООО «Строй-Сервис+» сложились трудовые отношения, и взыскал сумму вознаграждения, установленную председателю совета многоквартирного дома, исходя из средне-арифметического значения оплаченной собственниками помещений многоквартирного дома денежной суммы. Судебная коллегия не согласилась с указанным выводом суда первой инстанции, **«поскольку судом применены нормы ТК РФ, не подлежащие применению к спорным правоотношениям...»**.

Запрещено заключать трудовой договор, в котором управляющая организация — работодатель, члены и (или) председатель совета МКД — работник. Члены и председатель совета МКД по роду своей деятельности контролируют исполнение условий договора управления с управляющей организацией и не могут зависеть от нее как от работодателя. В случае заключения трудового договора произойдет конфликт интересов — члены и председатель совета МКД являются представителями собственников и должны представлять их интересы, соответственно, не могут зависеть от управляющей организации в материальном плане.

С одной стороны, члены и председатели советов домов находятся в невыгодном положении. В частности, такие лица не могут претендовать на отпуск или больничный, с выплатой вознаграждения также могут быть проблемы. С другой стороны, члены и председатель совета дома — это зачастую люди с активной позицией, готовые потратить некоторое время на помощь своему дому, проследить за действиями УК, и не уполномочены самостоятельно выполнять огромный перечень работ. Вместе с тем хотелось бы, чтобы законодатель обратил внимание на вопросы, освещенные в предыдущей и данной статье, и более-менее урегулировал данные правоотношения.

Автор: Отруцкая Т.В.