

СОДЕРЖАНИЕ

На повестке дня	стр.
Г. Хованская «На принятие важных решений о фонде капремонта собственникам надо больше времени!»	4
Г. Гаевой Смертельное лекарство	6
Что думает о законопроекте жилищное сообщество	7
Л. Кайсарова Оставьте в покое ТСЖ!	11
В. Михайлов, В. Литвиненко Итоги обсуждения закона о капремонте в Ростовской области	14
Ю. Полонский Действие и противодействие	16
ТСЖ: Кто с нами! Представляем наших экспертов	20
О. Перминова Управляющий ТСЖ, кто он?	22
В. Хомяков От управления ТСЖ к местному управлению, далее - управление государством	24
М. Цедрик Люберецкие жилищные аномалии	26
А. Лаврентьева Рекомендации для совета МКД	30
ТСЖизнь	
А. Грозовой ТОСы города Москвы	32
Т. Мачеча Когда жильцы говорят «спасибо вам за все», хочется идти дальше и делать больше	36
Е. Лазаренко Покой нам только снится	40
С. Строганов Памятник первому председателю	43
И. Фельдман Еще раз об оплате труда председателя правления ТСЖ (ЖСК)	46

Правоприменительная практика

Ф. Быханов Претенденты из прошлого	48
Новое в законодательстве	50
Ф. Быханов Обременительное соседство	52

Технология обслуживания

А. Гришан Оплата отопления - за что платим?	54
А. Воробьев Теплоаудит	56
С. Зернес Энергосбережение по-американски	57
О. Аркадина «Большая прихожая» вашего дома	58
В. Пригожин О ремонте современных окон	60

Конкурс «Мой дом - Моя забота»

По следам конкурса «Мой дом - Моя забота» 2013	62
В. Масленников Наивысшая награда	64

Как подписаться на журнал

1. ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ ЧЕРЕЗ:

- агентство «РОСПЕЧАТЬ» (подписной индекс – 82301);
- агентство «УРАЛ-ПРЕСС»;
- агентство «ДЕЛОВЫЕ ИЗДАНИЯ».

2. ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ (в любое время)

Через редакцию можно оформить подписку на ежемесячное получение журнала в виде:

- печатной версии (отправка простой бандеролью);
- электронной версии журнала в pdf-формате.

Счета (или квитанции для физических лиц) можно скачать на сайте журнала www.pr-tsj.ru или отправив запрос по электронной почте на e-mail: eluas@yandex.ru.

При оплате подписки через редакцию в феврале, марте и т.д. вместе с очередным номером в ваш адрес будут высланы все ранее вышедшие номера за 2014 год.

Управляющий ТСЖ, кто он?



Если бы еще 10 лет назад мне, научному сотруднику со степенью кандидата наук, кто-то сказал, что я буду трудиться в сфере ЖКХ, да еще стану управляющим ТСЖ, я бы засмеялась в ответ. Но... зигзаги судьбы иногда ведут нас сложными путями к месту, в котором мы нужны. Имея за плечами 5 лет работы в качестве заместителя генерального директора управляющей компании, 3 года работы в качестве управляющего ТСЖ и существенную практику представительства в судах, я готова поделиться некоторыми своими знаниями.

**Ольга ПЕРМИНОВА -
эксперт, управляющий в ТСЖ**

Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Сегодня все чаще в практике работы ТСЖ рядом с председателем правления появляется фигура управляющего ТСЖ. Эта тенденция, вполне закономерна, более того она скорее всего будет развиваться, подтверждая мысль о необходимости совмещения самоуправления МКД с профессиональным управлением.

Вполне очевидно, что далеко не в каждом доме можно найти собственника (а председателем правления ТСЖ может быть только собственник помещения в МКД, являющийся членом товарищества), который имел бы достаточный объем знаний и опыт, а самое главное желание оставить полностью или частично свою основную работу (т.к. качественная работа председателя правления требует значительного количества времени) и посвятить себя работе на благо всего дома. Между тем найти человека, желающего и способного определить основные направления работы по управлению домом и контролировать исполнение задуманного, вполне возможно, при этом всю остальную работу сделает нанятый управляющий.

Управляющий ТСЖ - это физическое лицо, на которого возлагаются все текущие административные функции по организации работы товарищества, которое может обладать статусом индивидуального предпринимателя, а может и не иметь такового.

Далее поговорим об управляющем как о физическом лице, не обладающем статусом индивидуального предпринимателя.

К сведению. Широко распространение в последнее время получила практика привлечения так называемого антикризисного управляющего в ТСЖ на определенный срок для налаживания работы товарищества и передачи опыта правлению.

ОФОРМЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО СТАТУСА УПРАВЛЯЮЩЕГО

С управляющим может быть заключено два вида договора: трудовой договор, путем включения его в штат ТСЖ, либо гражданско-правовой, одной из форм которого является договор об оказании услуг.

Следует отметить, что ст. 145 ЖК РФ привлечение управляющего в качестве наемного сотрудника к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ **не относит**, а вот ст. 148 (4,5) к обязанностям правления ТСЖ относит: управление МКД или заключение договоров на управление им; **наем работников для обслуживания МКД и увольнение их. Таким образом, вопрос о заключении трудового договора с управляющим должно решать правление ТСЖ.** В свою очередь председатель правления согласно п. 2 ст. 149 ЖК РФ может совершать сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правления или общего собрания членов товарищества.

В случае заключения трудового договора должность управляющего с соответствующим окладом должна быть внесена в штатное расписание ТСЖ в рамках сметы расходов утвержденной на общем собрании членов ТСЖ согласно п. 8.1 ст. 145 ЖК РФ. При этом полномочие по найму работников для обслуживания МКД и их увольнению в соответствии с п. 5 ст. 148 ЖК РФ относится к обязанностям правления ТСЖ. Следовательно, трудовой договор с управляющим заключается на основании решения правления и трудовой договор с конкретным управляющим подписывает председатель. Что касается расторжения трудового договора, то оно возможно исключительно по основаниям, предусмотренным в ст. 81 Трудового кодекса РФ

Возможность заключения **гражданско-правового договора с управляющим** обусловлена следующими обстоятельствами:

- принципом свободы договора (ст. 421 ГК РФ), согласно которому стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами; положением пп. 1 п. 1 ст. 137 ЖК РФ, которым наряду с правом ТСЖ на заключение договора управления МКД, договоров на содержание и ремонт общего имущества в МКД, договоров об оказании коммунальных услуг предусмотрено право на заключение прочих договоров в интересах членов товарищества. К этим «прочим» и следует отнести договор с управляющим ТСЖ.

Подписание договора на оказание услуг с управляющим (ИП) аналогично подписанию трудового договора. Расторже-

ние же такого договора осуществляется по правилам гл. 29 ГК РФ, а именно при существенном нарушении условий договора одной из сторон и в иных случаях, установленных ГК РФ, другими законами или договором. Договором же, как правило, предусматривается возможность одностороннего расторжения договора одной из сторон путем уведомления другой стороны об этом в оговоренный в договоре срок.

В отношениях с третьими лицами управляющий ТСЖ действует от имени товарищества на основании доверенности, выдаваемой в соответствии с гл. 10 ГК РФ.

Согласно п. 2 ст. 149 ЖК РФ доверенность выдается председателем правления товарищества как лицом, имеющим право действовать от имени ТСЖ на основании устава, т.е. без дополнительного уполномочивания. При этом содержание доверенности (перечень полномочий, передаваемых управляющему) должно основываться на условиях договора. Это важно, так как управляющему могут быть переданы по доверенности, скажем, полномочия по заключению договоров на обслуживание и ремонт, изначально принадлежавшие правлению ТСЖ, а не его председателю. Если же в договоре данное условие не оговорено, а председатель все же включил указанное полномочие в доверенность, то согласно ст. 174 ГК РФ сделка может быть признана судом недействительной.

ПРАВОВОЙ СТАТУС УПРАВЛЯЮЩЕГО ТСЖ

Правовой статус управляющего, а именно его права и обязанности, должен быть прописан либо в самом договоре при заключении гражданско-правового соглашения, либо в трудовом договоре и должностной инструкции.

Понятно, что управляющий - физическое лицо не может быть исполнителем коммунальных услуг. При заключении рассмотренных выше договоров исполнителем коммунальных услуг остается ТСЖ, поэтому сфера прав и обязанностей управляющего лежит в плоскости административного управления ТСЖ, а также в области обслуживания, содержания и ремонта общего имущества МКД.

Если иное не предусмотрено уставом ТСЖ, объем полномочий, передаваемых управляющему, определяется правлением ТСЖ безотносительно к виду договора.

Управляющему ТСЖ в зависимости от степени доверия можно поручить, например, следующие функции:

- подбор подрядчиков для выполнения работ по обслуживанию и ремонту общего имущества МКД (при этом полномочие по заключению договора правление ТСЖ может оставить за собой, а может также поручить управляющему);
- заключение договоров на оказание коммунальных услуг;
- заключение и увольнение работников;
- осуществление контроля за выполнением работ по обслуживанию, содержанию и ремонту МКД;
- представление интересов ТСЖ в органах государственной власти и местного самоуправления;
- подготовка сметы доходов и расходов ТСЖ на год;
- подготовка финансового отчета правления ТСЖ перед собственниками для ежегодного общего собрания;
- взаимодействие с собственниками и членами ТСЖ по вопросам работы ТСЖ;
- взыскание задолженности перед ТСЖ с собственников помещений в доме и др.

Что касается денежных средств ТСЖ, то данное важное полномочие можно оставить за правлением и председателем ТСЖ. В случае наделения Управляющего правом на распоряжение денежными средствами ТСЖ данное решение должно быть надлежащим образом оформлено в доверенности и банковской документации.

СПОСОБЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ТСЖ И УПРАВЛЯЮЩЕГО

В рамках первой модели управление осуществляется управляющим, а обслуживание и ремонт - наемным штатным персоналом товарищества. Главный недостаток данной схемы - необходимость содержания многочисленного штата работников с постоянной заработной платой. Основным плюсом модели можно назвать большую независимость ТСЖ от сторонних организаций. Такая схема встречается и оправдывает себя в крупных товариществах, объединяющих несколько многоквартирных домов (жилье комплексы).

Вторая модель: управление осуществляется управляющим, а обслуживание и ремонт - подрядчиками по договорам с ТСЖ. Безусловно, положительную сторону данной модели составляют отсутствие необходимости содержать свою материально-техническую базу и возможность выбрать подрядчиков, выполняющих тот или иной вид работ более квалифицированно, нежели наемный персонал товарищества.

Вне зависимости от выбранной модели работа ТСЖ с управляющим предполагает наличие ответственного за управление МКД лица, осуществляющего управление профессионально, и постоянно действующего органа ТСЖ - правления, выражающего интересы собственников и контролирующего деятельность управляющего. Главная же проблема при подборе управляющего, заключается в том, что одно ТСЖ не всегда может предложить квалифицированному управляющему вознаграждение согласно его запросу, от того большая часть известных нам управляющих совмещают работу в нескольких ТСЖ.

ПОСЛЕСЛОВИЕ

Следует понимать, что управляющий ТСЖ, это не технический специалист в МКД, это скорее проект-менеджер, который берет на себя административно-управленческие заботы, осуществляя профессиональный консалтинг и/или правовое сопровождение. В случае если управляющий ТСЖ имеет статус индивидуального предпринимателя, он может работать со своей командой, предоставляя иные дополнительные услуги, в том числе услуги техника смотрителя и бухгалтерское сопровождение.

Если в доме нет профессионального управляющего ТСЖ (или эти функции на себя не принял председатель ТСЖ), то функции управления негласно передаются стороннему исполнителю: управляющей компании/или компании эксплуатирующей дом. А это означает, что ТСЖ вместо того, чтобы заключать прямые договоры на услуги технического обслуживания и содержания дома, оплачивает услуги посредника, и это намного больше, чем годовая оплата управляющего ТСЖ. При этом ТСЖ теряет не только деньги, но и возможность контролировать качество и количество исполняемых услуг, исправно оплачивая эти работы посреднику. Результат таких посреднических услуг налицо: дома ветшают, оборудование приходит в негодность, а собственники недоумевают, куда уходят деньги, и почему в доме нет порядка.