

СОДЕРЖАНИЕ

На повестке дня

	стр.
Г. Хованская: Нет предмета лицензирования	4
М. Цедрик ЖКХ Подмосковья: меняем выражение лица!	6
И. Пожидаев Неоткрытое правительство	8
М. Добруник Попытка Правительства «набросить узду» на региональных чиновников	12
И. Теологов Революция по-московски: убиваем конкуренцию	13
Ю. Хохлов Ни пяди земли	14
В. Романюк Реализуем проект «Управдом»	16
О. Аркадина Председателей ТСЖ и ЖСК Самарской области губернатор поздравил с профессиональным праздником	17

Капремонт

Н. Сутугина Свердловская областная программа капремонта	18
Р. Юрьева Опыт открытия спецсчета на капремонт	22

ТСЖизнь

Л. Королёва «Наш дом простоял сто лет - и еще столько же простоит...»	26
В. Бартенев Сыромятники - FOREVER!	30
С. Строганов Когда пожарным рады	32
Е. Раздобаров Готовимся к Всемирному Дню Соседей	35

Правоприменительная практика

- | | |
|---|------------|
| И. Фельдман
Чем член ТСЖ отличается
от не члена жилищного объединения | стр.
36 |
| О. Перминова
Председатель правления в ответе за все | 38 |
| Б. Воронин
Судебные неудачи. Как к ним относиться? | 42 |
|
Новое в законодательстве | 46 |
| С. Беркимбаева
Расширять и пробивать проемы в стенах
крупнопанельных и крупноблочных зданий
отныне не допускается | 48 |
| М. Звягинцев
«Юрлифт»: новый уровень правовой
поддержки | 50 |

Технология обслуживания

- | | |
|--|----|
| Н. Азимова
Страсти по ВДГО | 52 |
| А. Воробьев
Энергоаудит МКД | 56 |
| В. Пригожин
Жертвы моды | 58 |
| А. Грозовой
Тулоу: королевство в миниатюре | 60 |
| И. Пожидаев
Жилищный фонд Ее Величества | 62 |

Председатель ТСЖ № 4(78) 2014

Информационно-
аналитический журнал
издается с 2007 года

Подписной индекс:

82301 - в каталоге

агентства «Роспечать»

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-tsjs.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.**



Председатель правления в ответе за все...

Ольга ПЕРМИНОВА -
независимый эксперт, управляющий в ТСЖ

В своей практике оказания консалтинговых услуг жилищным объединениям (ЖО) мне неоднократно приходилось сталкиваться с последствиями отсутствия у руководителя жилищного объединения правовой компетентности и знаний основ законодательства, в том числе и области трудовых отношений. Последствия этого зачастую приносят серьезный материальный ущерб ЖО. Многие ли из руководителей ЖО понимают, к чему ведет отсутствие договоров материальной ответственности с наемным персоналом, многие ли из них понимают свою ответственность за нанесение материального ущерба ЖО? Уверена, что далеко не все... Именно это и побудило меня подготовить данную статью.

Не секрет, что в большинстве ЖО обязанности главного бухгалтера исполняются по совместительству. Так было и в одном из ЖО до того, как я стала там управляющим. Главным бухгалтером числился специалист на полставки по совместительству, который передал расчетнице часть обязанностей главбуха, в том числе и обязательства по начислениям, бухучету, а та, в силу своей некомпетентности, не подавала сведения о выпадающих доходах в государственный центр жилищных субсидий, и, как следствие, ЖО не получало от государства возмещение по предоставленным льготам отдельной категории граждан, кроме того, сами льготы начислялись некорректно. Еще одна проблема возникла в этом ЖО после перехода на самоуправление, когда ЖО не истребовало оборотно-сальдовую ведомость на задолжников от ЕИРЦ. В таком режиме ЖО существовало 18 месяцев. Затем бухгалтер и расчетчица уволились.

В момент увольнения председатель правления, подписавший как приказ о принятии на

работу обоих бухгалтеров, так и приказ об увольнении помощника бухгалтера, о ситуации с центром жилищных субсидий не ведал. Однако ЕИРЦ спустя 3 года не стал принимать на себя ответственности по истребованию задолженности по завершеному договору. В результате ущерб, нанесенный безответственностью ЕИРЦ и непрофессионализмом бухгалтера и расчетчицы, исчисляется 2 млн. руб. При этом спросить не с кого, так как изначально именно председатель правления допустил серьезную ошибку: не заключил со специалистами договор материальной ответственности. А при завершении договора с ЕИРЦ о расчетно-кассовом обслуживании не истребовал данных о задолженности и исполнения обязательств сторон. В другом ЖО в Москве я столкнулась даже со случаем, когда ЕИРЦ не подавал сведений о выпадающих доходах в ГЦЖС, и в настоящее время это ЖО находится на стадии банкротства. Договоры расчетно-кассового обслуживания, их выполнение и соглашения об их расторже-

нии должны обязательно контролироваться...

За некомпетентность у нас, как известно, нет ответственности, зато есть ответственность за нанесение материального ущерба...

ДОГОВОР МАТЕРИАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Согласно ст. 243 ТК РФ, в трудовом договоре, заключаемом с главным бухгалтером возможно установление условия о полной материальной ответственности главного бухгалтера. Но, договор материальной ответственности с любым наемным персоналом желательно не включать в трудовой договор, а выделить его в отдельный тщательно проработанный документ. Законодательством это не запрещено. При этом в трудовом договоре необходимо предусмотреть административную и гражданскую ответственность. Более того, ст. 244 ТК РФ говорит о том, что договоры о полной материальной ответственности, то есть о возмещении работодателю причиненного ущерба в полном

размере за недостачу вверенного работникам имущества, могут заключаться с работниками, достигшими возраста 18 лет и непосредственно обслуживающими или использующими денежные, товарные ценности или иное имущество (главный бухгалтер, безусловно, относится к данной категории).

Независимо от того, закреплена ли полная материальная ответственность в трудовом договоре (дополнительном договоре о полной материальной ответственности) или нет, материальная ответственность в полном размере причиненного ущерба возлагается на главного бухгалтера в следующих случаях:

1) когда в соответствии с ТК РФ или иными федеральными законами на работника возложена материальная ответственность в полном размере за ущерб, причиненный работодателю при исполнении работником трудовых обязанностей;

2) недостачи ценностей, вверенных ему на основании специального письменного договора или полученных им по разовому документу;

3) умышленного причинения ущерба;

4) причинения ущерба в состоянии алкогольного, наркотического или иного токсического опьянения;

5) причинения ущерба в результате преступных действий работника, установленных приговором суда;

6) причинения ущерба в результате административного проступка, если таковой установлен соответствующим государственным органом;

7) разглашения сведений, составляющих охраняемую законом тайну (государственную, служебную, коммерческую или иную), в случаях, предусмотренных федеральными законами;

8) причинения ущерба не при исполнении работником трудовых обязанностей.

В случае если трудовым договором не предусмотрено условие о полной материальной

ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА
О ПОЛНОЙ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ МАТЕРИАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ

(наименование организации)

далее именуемый «Работодатель», в лице руководителя _____

(фамилия, имя, отчество)

или его заместителя _____, действующего на основании

(фамилия, имя, отчество)

_____ с одной стороны, и _____ (устава, положения, доверенности) (наименование должности) (фамилия, имя, отчество) именуемый в дальнейшем «Работник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Работник принимает на себя полную материальную ответственность за недостачу вверенного ему Работодателем имущества, а также за ущерб, возникший у Работодателя в результате возмещения им ущерба иным лицам, и в связи с изложенным обязуется:

а) бережно относиться к переданному ему для осуществления возложенных на него функций (обязанностей) имуществу Работодателя и принимать меры к предотвращению ущерба;

б) своевременно сообщать Работодателю либо непосредственному руководителю о всех обстоятельствах, угрожающих обеспечению сохранности вверенного ему имущества;

в) вести учет, составлять и представлять в установленном порядке товарно-денежные и другие отчеты о движении и остатках вверенного ему имущества;

г) участвовать в проведении инвентаризации, ревизии, иной проверке сохранности и состояния вверенного ему имущества.

2. Работодатель обязуется:

а) создавать Работнику условия, необходимые для нормальной работы и обеспечения полной сохранности вверенного ему имущества;

б) знакомить Работника с действующим законодательством о материальной ответственности работников за ущерб, причиненный работодателю, а также иными нормативными правовыми актами (в т.ч. локальными) о порядке хранения, приема, обработки, продажи (отпуска), перевозки, применения в процессе производства и осуществления других операций с переданным ему имуществом;

в) проводить в установленном порядке инвентаризацию, ревизии и другие проверки сохранности и состояния имущества.

Определение размера ущерба, причиненного Работником Работодателю, а также ущерба, возникшего у Работодателя в результате возмещения им ущерба иным лицам, и порядок их возмещения производятся в соответствии с действующим законодательством.

Работник не несет материальной ответственности, если ущерб причинен не по его вине.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания. Действие настоящего Договора распространяется на все время работы с вверенным Работнику имуществом Работодателя.

Настоящий Договор составлен в двух имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, из которых один находится у Работодателя, а второй - у Работника.

Изменение условий настоящего Договора, дополнение, расторжение или прекращение его действия осуществляются по письменному соглашению сторон, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

АДРЕСА СТОРОН ДОГОВОРА: ПОДПИСИ СТОРОН ДОГОВОРА:

Работодатель _____

Работник _____

Дата заключения договора

М.П.

ответственности, и не был заключен договор о полной материальной ответственности, предельным размером ответственности за ущерб является средний месячный заработок работника (ст. 241 ТК РФ).

ВАЖНО! Необходимо помнить, что в каждом конфликтном случае устанавливается причинная связь между действиями руководителя и наступившими последствиями, а также степень вины руководителя.

Итак, требования к договору полной индивидуальной материальной ответственности определены в ст. 244 ТК РФ:

- заключается в письменной форме;
- заключается с работниками не моложе 18 лет;
- работник, занимает должность или выполняет работы, непосредственно связанные с обслуживанием или использованием денежных, товарных ценностей или другого имущества (при этом стоит обратить внимание: данный договор не может заключаться с уборщицами, сторожами и бухгалтерами складов, которым материальные ценности непосредственно неверяются);

Постановлением Минтруда России № 85 также утвержден типовой договор о полной индивидуальной материальной ответственности, в котором определены порядок его заключения, а также права и обязанности работника и администрации организации.

В случае если трудовым договором не предусмотрено условие о полной материальной ответственности и не был заключен договор о полной материальной ответственности, предельным размером ответственности за ущерб является средний месячный заработок работника (ст. 241 ТК РФ).

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Как уже упоминалось выше, во всех конфликтных случаях

определяется степень вины руководителя.

Законодательство в этом плане никак не защищает председателя правления, он даже не может разделить ответственность с членами правления. В соответствии со ст. 277 ТК РФ, руководитель организации несет полную материальную ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный организации, независимо от того, был ли с ним заключен договор о полной материальной ответственности или нет. Между тем, когда те или иные лица действуют от имени юрлица в рамках своих трудовых, должностных или служебных обязанностей и при этом причиняют вред иным лицам, то, в соответствии с п. 1 ст. 1068 ГК РФ, ответственность несет юрлицо - работодатель.

Поэтому председатель правления должен защищать себя сам: различными положениями, инструкциями, внутренними правилами, регламентами, утвержденными на общем собрании. Унифицированных рекомендаций в этом плане дать практически не возможно, так как каждый дом индивидуален. Поэтому отметим, что руководитель организации несет повышенную, по сравнению с другими сотрудниками, ответственность. Законодательством РФ не предусматривается смягчения ответственности трудовым договором либо иным актом.

Одним из способов предупреждения ответственности либо ее смягчения является страхование ответственности руководителя. Все больше страховых компаний разрабатывают стандартные правила страхования директоров и активно предлагают этот продукт на рынке. Таким образом, в данной ситуации фактически страхуется гражданская ответственность самого юрлица за вред, причиненный другим лицам вследствие неправильных действий, ошибок, упущений или бездействия ответственного руководителя либо

коллегиального органа управления.

Если сам руководитель страхует свою ответственность перед организацией, возникают основания считать, что страховщик все-таки будет вынужден выплачивать возмещение убытков при наступлении соответствующего события. Этот вывод основывается на Постановлении Президиума ВАС РФ по гражданскому делу № 16996/09 от 13.04.2010, вынесенному по иску страхователя к страховой компании о взыскании страхового возмещения в связи с наступлением страхового случая по договору страхования ответственности экспедитора. Страховщик, отказывая в выплате, сослался на ничтожность данного договора, поскольку законом страхование договорной ответственности экспедитора не предусмотрено. Суды, тем не менее, взыскали со страховой компании соответствующую сумму, указав, что злоупотребление правом недопустимо.

Страхование ответственности руководителей относится к разряду добровольного страхования и осуществляется исключительно по желанию страхователя. Даже в тех случаях, когда наличие такого страхового полиса обусловлено требованиями контрагентов или решением общего собрания, это страхование будет добровольным. В силу законодательной неопределенности по страхованию ответственности руководителя (председателя правления) убедить собственников жилья застраховать ее пока не представляется возможным.

ВОЗМЕЩЕНИЕ УЩЕРБА

Согласно ст. 246 ТК РФ размер ущерба, причиненного работодателю при утрате и порче имущества, определяется по фактическим потерям, исчисляемым исходя из рыночных цен, действующих в данной местности на день причинения ущерба, но не ниже стоимости имущества по данным бухгалтерского учета с учетом степени износа.

Кроме того, если с работником заключен гражданско-правовой договор (например, об оказании услуг или подряда), то ущерб возмещается в порядке, установленном гражданским законодательством. Ст. 15 ГК РФ предусматривает полное возмещение ущерба, включая неполученные доходы (упущенную выгоду).

Ст. 240 ТК РФ предусматривает возможность для работодателя отказаться (полностью или частично) от взыскания с работника материального ущерба.

Материальная ответственность работника исключается в случаях, предусмотренных ст. 239 ТК РФ.

Обязанность работника по возмещению ущерба сохраняется независимо от его привлечения к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности за действия или бездействие, которыми причинен ущерб работодателю (ст. 248 ТК РФ).

ПОРЯДОК ВЗЫСКАНИЯ ПРИЧИНЕННОГО УЩЕРБА

Нормативная база: глава 39 ТК РФ; ПП РФ № 823 от 14.11.2002 «О порядке утверждения перечней должностей и работ, замещаемых или выполняемых работниками, с которыми работодатель может заключать письменные договоры о полной индивидуальной или

коллективной (бригадной) материальной ответственности, а также типовых форм договоров о полной материальной ответственности»; Постановление Минтруда № 85.

Согласно ст. 247 ТК РФ до принятия решения о возмещении ущерба конкретными работниками работодатель обязан провести проверку, необходимую для установления размера причиненного ущерба и причин его возникновения. Для проведения такой проверки работодатель имеет право создать комиссию, включив в ее состав соответствующих специалистов. Истребование от работника объяснения в письменной форме для установления причины возникновения ущерба является обязательным.

Работник имеет право знакомиться со всеми материалами проверки и обжаловать их в порядке, установленном ТК РФ (ст. 247 ТК РФ). Работник может воспользоваться своим правом независимо от того - признан он виновным в причинении ущерба или нет.

Законодательно работодателю (с учетом обстоятельств, при которых причинен ущерб) предоставлено право самому решать вопрос о полном или частичном отказе от взыскания ущерба с виновного работника (ст. 240 ТК РФ).

Порядок взыскания ущерба установлен ст. 248 ТК РФ. Взыс-

кание с виновного работника суммы причиненного ущерба, не превышающей среднего месячного заработка, производится по распоряжению работодателя. Распоряжение может быть сделано не позднее 1 месяца со дня окончательного установления работодателем размера причиненного работником ущерба. Если месячный срок истек или работник не согласен добровольно возместить причиненный работодателю ущерб, а сумма причиненного ущерба, подлежащая взысканию с работника, превышает его средний месячный заработок, то взыскание ущерба осуществляется в судебном порядке.

При несоблюдении работодателем установленного порядка взыскания ущерба работник имеет право обжаловать действия работодателя в суд.

При оформленном договоре полной материальной ответственности взыскание ущерба производится в соответствии с п. 1 ст. 1068 ГК РФ.

По соглашению сторон трудового договора допускается возмещение ущерба с рассрочкой платежа. В этом случае работник представляет работодателю письменное обязательство о возмещении ущерба с указанием конкретных сроков платежей. непогашенная задолженность взыскивается в судебном порядке.

ЩЕРБИНКАЛИФТКОМПЛЕКТ



Запасные части и комплектующие изделия для всех типов лифтов. Комплекты модернизации.

Самый большой выбор запасных частей к лифтам в России

тел./факс: (495) 505-62-33,
(926) 963-16-77,
(926) 963-16-78

www.liftcomplekt.ru
E-mail: shlk@shlk.ru

Юридический/почтовый адрес:
142172, г. Москва, г. Щербинка,
ул. Высотная, д.6