

РЕКОМЕНДАЦИИ

по установлению вознаграждения председателю совета многоквартирного дома (совету многоквартирного дома)

Правовое регулирование вопроса

В связи с внесением в Жилищный кодекс РФ положений, законодательно закрепляющих статус совета многоквартирного дома (далее – совет МКД) и его председателя, регламентирующих их права, обязанности и ответственность, возникло много вопросов о необходимости установления платы за деятельность, осуществляемую председателем совета МКД, размере и порядке выплаты вознаграждения председателю и членам совета МКД.

В этой связи необходимо отметить, что Жилищный кодекс РФ, определив функции советов МКД, не предусматривает такого понятия, как оплата деятельности советов МКД. Это обусловлено правовой природой совета МКД. Министерство регионального развития РФ в связи с многочисленными обращениями органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, и граждан по вопросу применения статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ Минрегион России поясняет, что совет МКД является вспомогательным инструментом, призванным обеспечивать реализацию решений общего собрания собственников и позиционируется в качестве дополнительного способа осуществления общественного контроля и выражения общественного мнения при управлении многоквартирным домом.

При этом, совет дома ни в коей мере не подменяет собой такие способы управления, как управление управляющей организацией или товарищество собственников жилья.

Таким образом, Совет МКД - это институт самоорганизации собственников помещений в многоквартирных домах, который не требует регистрации в органах местного самоуправления или иных органах, не является юридическим лицом, и не осуществляет работ, услуг по управлению многоквартирным домом.

Обозначение правовой природы совета МКД в Жилищном кодексе РФ делает обоснованным отсутствие в нем указаний на оплату деятельности совета МКД или его председателя.

Как принять решение о размере и порядке выплаты вознаграждения председателю совета МКД

Несмотря на то, что законодательство РФ не предусматривает возможность выплаты вознаграждения совету МКД или его председателю в городе Красноярске, как и во многих других городах Российской Федерации, сложилась практика установления общим собранием собственников помещения

в МКД размера и порядка выплаты вознаграждения председателям советов МКД.

Следует добавить, что в компетенцию органов местного самоуправления подобные вопросы не входят.

Решение о выплате вознаграждения председателю совета МКД (совету МКД) может быть принято общим собранием собственников помещений в МКД в зависимости от размера дома, выполняемых функций и личных качеств тех, кто эту деятельность осуществляет.

Вариант 1. Председатель совета многоквартирного дома по решению общего собрания может быть освобожден от полной оплаты:

- жилищных услуг;
- за вывоз мусора в пределах установленных ставок на одно жилое помещение, и социальной нормы площади жилья;
- за обслуживание домофона;
- услуг дежурного по подъезду (консьержки).
- разовых услуг (ремонт водоразборного крана без снятия с места, смена сифона, смена неисправного потолочного патрона и т.д.).

Вариант 2. Председатель совета МКД может быть освобожден от уплаты коммунальных услуг, например:

- а) электроэнергии из расчета не более 100 кВт;
- б) горячего водоснабжения из расчета не более 9 куб.м.;
- в) холодного водоснабжения из расчета не более 14 куб.м.;
- г) водоотведения не более 23 куб.м.;
- д) отопления исходя из расчетной площади квартиры не более 55 кв.м.

Данные расходы коммунальных услуг можно отнести к общедомовым расходам для оплаты их жителями дома, либо путем внесения отдельной графы «управление МКД» (в этом случае председатель совета МКД должен иметь трудовой договор с управляющей организацией).

Вариант 3. Стимулирование граждан, добросовестно выполняющих обязанности председателя совета МКД, путем освобождения их от платы за содержание жилья в размере от 30 до 50% платежа за текущий месяц. Размер процентной ставки освобождения от оплаты председателя совета МКД может зависеть от увеличения процента собираемости платежей дома за жилищные и коммунальные услуги. При этом с председателем совета заключается договор, предметом которого является оказание содействия управляющей организации в его работе по обеспечению и надлежащему содержанию многоквартирного дома и объектов благоустройства.

Вариант 4. Вознаграждение председателю совета МКД производится в размере, установленном общим собранием, исходя из количества квадратных

метров площади, принадлежащей собственнику, по статье «содержание жилья» (например, 40 коп. за 1 м²). В этом случае собственникам помещений в МКД необходимо учитывать, что денежные средства поступят на расчетный счет управляющей организации и будут подлежать налогообложению. Далее следует учитывать, что юридическое лицо может передать денежные средства физическому лицу только на основании трудового или гражданско-правового договора. Вознаграждение председателю в этом случае может выплачиваться на основании договора подряда (договор составляется на срок исполнения полномочий председателя совета МКД с составлением актов выполненных работ).

Вариант 5. Возложение на председателя совета МКД (членов совета), например, функций по контролю за соблюдением жителями дома чистоты и порядка в подъездах, заключения между собственниками помещений в МКД и председателем совета МКД (членами совета МКД) договора гражданско-правового характера на выполнение такой деятельности. В таком случае собственники, выступая заказчиком по договору, самостоятельно осуществляют сбор платы и передают ее председателю совета МКД (членам совета МКД), являющемуся исполнителем по договору. При этом обязанность по уплате налога на доходы физических лиц лежит на исполнителе (председателе совета МКД).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Учитывая, что вопрос установления размера и порядка оплаты вознаграждения председателю совета МКД не регламентирован нормативными актами РФ собственники помещений в МКД при принятии решения об установлении вознаграждения председателю совета МКД необходимо:

- определить целесообразность установления такого вознаграждения,
- определить какой вариант установления вознаграждения будет приемлем именно к их многоквартирному дому (исходя из возможностей жителей, технических характеристик дома и т.д.),
- проконсультироваться с управляющей организацией о возможности практической реализации принятого собственниками решения,
- оформить решение об установлении вознаграждения протоколом общего собрания и направить его в управляющую организацию.