Библиотечка Председателя ТСЖ

Оглавление

ГЛАВА 1. 2
Выборы председателя правления. 2
ГЛАВА 2. 3
Порядок выбора председателя ТСЖ 3
ГЛАВА 3. 4
Отношения председателя правления и ТСЖ 4
ГЛАВА 4. 5
Особенности трудовых отношений между председателем правления и ТСЖ 5
ГЛАВА 5. 7
Вознаграждение председателя правления. 7

ГЛАВА 1.

Выборы председателя правления.

Жилищный Кодекс РФ к органам управления ТСЖ прямо относит общее собрание членов товарищества, как высший орган управления, и правление товарищества, осуществляющее руководство деятельностью ТСЖ.

Очевидно, что в структуру органов ТСЖ следует включить также ревизионную комиссию или ревизора, в чью компетенцию входит проверка финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

Статус председателя правления ТСЖ в Жилищном кодексе детально не прописан, однако он является одним из членов правления, более того, возглавляет его и созывает заседания правления в сроки, установленные Уставом товарищества.

Закономерно, что права и обязанности председателя во многом обусловлены компетенцией правления и Устава товарищества. Согласно Жилищного Кодекса РФ, правление является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию членов товарищества. Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя товарищества.

Председатель правления ТСЖ:

• избирается на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

• обеспечивает выполнение решений правления;

• имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для данных лиц обязательно;

• действует без доверенности от имени товарищества;

• подписывает платежные документы;

• разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Кроме того, председатель правления ТСЖ ведет общее собрание членов ТСЖ, а также созывает заседания правления товарищества. Статус председателя правления ТСЖ определяется тем, что он возглавляет коллегиальный исполнительный орган ТСЖ, а именно правление товарищества. Функциональные обязанности председателя правления обусловлены исключительно компетенцией правления ТСЖ и не выходят за ее рамки.

ГЛАВА 2.

Порядок выбора председателя ТСЖ.

Во многих товариществах сложилась практика избрания состава правления ТСЖ на общем собрании членов ТСЖ. Избрание нового правления или переизбрание состава старого правления оформляется протоколом общего собрания членов ТСЖ. Затем необходимо в кратчайшие сроки провести заседание правления ТСЖ по вопросу избрания председателя, итоги которого также оформляются соответствующим протоколом.

ЖК РФ не устанавливает специальных требований к проведению заседаний правления ТСЖ, однако некоторые требования к периодичности их созыва могут быть предусмотрены уставом конкретного ТСЖ.

Кроме этого, следует помнить, что заседание правления ТСЖ признается правомочным, если в нем участвует большинство членов правления товарищества.

Решение об избрании той или иной кандидатуры принимается большинством голосов присутствующих членов правления.

Голосование правления по любым вопросам, в отличие от общего собрания членов ТСЖ, осуществляется «руками», то есть одному члену правления принадлежит один голос. Такой способ избрания председателя правления ТСЖ напрямую предусмотрен положениями жилищного законодательства.

Однако существует и альтернатива. Председатель правления ТСЖ может быть избран также общим собранием членов ТСЖ, поскольку компетенция общего собрания, , носит наиболее широкий характер:

общее собрание членов ТСЖ имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества.

ЖК РФ установлено требование зафиксировать такое «расширение» компетенции общего собрания членов ТСЖ в Уставе товарищества, который является основным документом ТСЖ. В таком случае для избрания председателя правления ТСЖ необходимо простое большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей.

При этом голосование по вопросу об избрании председателя правления осуществляется «площадями», применяемой по аналогии к проведению общего собрания членов ТСЖ. То есть количество голосов, которым обладает каждый член ТСЖ в многоквартирном доме , пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Такой способ избрания председателя правления ТСЖ не требует составления протокола заседания правления — избрание председателя оформляется только протоколом общего собрания членов ТСЖ.

В повестке дня подобного собрания должен найти отражение соответствующий вопрос, поставленный на голосование:

избрание состава правления ТСЖ, избрание председателя правления ТСЖ.

Преимуществ того или иного способа избрания председателя правления ТСЖ с точки зрения права нет. Выбор между ними должен определяться скорее целесообразностью для конкретного товарищества.

На наш взгляд, избрание председателя правления общим собранием членов ТСЖ в том товариществе, где жители охотно собираются на собрания, проводимые в очной форме, позволит лучшим образом выявить настоящего лидера в доме. Ведь не секрет, что, несмотря на такое отрывочное и «туманное» регулирование статуса председателя в ЖК РФ, он — ключевая фигура в ТСЖ.

ГЛАВА 3.

Отношения председателя правления и ТСЖ .

Чтобы обозначить принципы, на которых строятся отношения председателя и товарищества, необходимо определиться, что же представляют собой трудовые отношения.

Трудовое законодательство определяет трудовые отношения как отношения, основанные на соглашении между работником и работодателем о личном выполнении работником за плату трудовой функции (работы по должности в соответствии со штатным расписанием, профессии, специальности с указанием квалификации; конкретного вида поручаемой работнику работы), подчинении работника правилам внутреннего трудового распорядка при обеспечении работодателем условий труда, предусмотренных трудовым законодательством и иными нормативными правовыми актами, содержащими нормы трудового права, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами, трудовым договором.
Общим и обязательным основанием возникновения трудовых отношений является заключение трудового договора между работником и работодателем.
Председатель правления ТСЖ является участником коллегиального исполнительного органа ТСЖ (правления) и избирается на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Таким образом, основание возникновения трудовых отношений с председателем ТСЖ носит комплексный характер:
избрание на должность, подтвержденное соответствующим протоколом заседания правления ТСЖ (либо общего собрания членов ТСЖ), а также заключение трудового договора с четко определенной трудовой функцией работника, то есть председателя правления ТСЖ.
Жилищный кодекс не содержит запрета на заключение трудового договора с председателем правления ТСЖ, но и не указывает на необходимость заключения такого договора. Жилищным Кодексом РФ установлено, что общее собрание членов ТСЖ решает вопрос об определении размеров вознаграждения членов правления ТСЖ, а следовательно, и председателя правления. Отметим, какой характер носит это вознаграждение (единовременный или периодический), в ЖК РФ не разъяснено.

В случае если председатель правления ТСЖ выполняет определенную трудовую функцию, ему регулярно выплачивается вознаграждение в установленном размере, можно говорить о трудовых отношениях между ним и ТСЖ. Даже при отсутствии трудового договора основанием их возникновения будет являться фактический допуск к работе.
В ряде ТСЖ общее собрание членов товарищества устанавливает безвозмездные начала в осуществлении председателем своих функций.

ГЛАВА 4.

Особенности трудовых отношений между председателем правления и ТСЖ .

Трудовой и Жилищный кодексы устанавливают следующие особенности регулирования трудовых отношений с председателем правления ТСЖ как с руководителем организации:

1. Трудовой договор, заключаемый с председателем правления ТСЖ, носит срочный характер и должен заключаться на срок, установленный уставом ТСЖ, но не более чем на два года. Совместительство у другого работодателя допускается только с разрешения правления ТСЖ или общего собрания членов ТСЖ.

2. Председатель правления ТСЖ несет полную материальную ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный ТСЖ.
Под прямым действительным ущербом понимается реальное уменьшение наличного имущества работодателя или ухудшение состояния указанного имущества (в том числе имущества третьих лиц, находящегося у работодателя, если он несет ответственность за сохранность этого имущества), а также необходимость для работодателя произвести затраты либо излишние выплаты на приобретение, восстановление имущества либо на возмещение ущерба, причиненного работником третьим лицам.

3. Статьей 278 ТК РФ предусмотрены дополнительные основания для расторжения трудового договора с председателем правления ТСЖ.

4. В случае прекращения трудового договора с председателем правления ТСЖ в связи с принятием уполномоченным органом юридического лица (правление ТСЖ или общее собрание членов ТСЖ) решения о прекращении трудового договора при отсутствии виновных действий (бездействия) председателя ему выплачивается компенсация в размере, определяемом трудовым договором, но не ниже трехкратного среднего месячного заработка (ст. 278, 279 ТК РФ).

5. Досрочное расторжение трудового договора по инициативе председателя правления ТСЖ допускается с предупреждением товарищества (правления и общего собрания) в письменной форме не позднее чем за один месяц (ст. 280 ТК РФ).
Следовательно, если новый кандидат не выбран, а председатель желает расторгнуть трудовой договор, то установленного месячного срока будет достаточно для избрания нового председателя правления ТСЖ.
Помимо указанных особенностей к регулированию труда председателя правления ТСЖ применяются общие положения трудового законодательства с учетом норм Жилищного кодекса. Фактически исполнение председателем своей трудовой функции начинается с момента его избрания, то есть принятия решения общим собранием членов ТСЖ или правлением ТСЖ.

В кратчайшие сроки в Единый государственный реестр юридических лиц необходимо внести изменения, касающиеся лица, которое имеет право действовать от имени ТСЖ без доверенности. Полномочия председателя правления ТСЖ прекращаются с момента истечения двухлетнего периода, на который избираются правление и председатель. Кроме того, ЖК РФ не содержит запрета на досрочное прекращение полномочий как правления, так и председателя правления ТСЖ. Решение о досрочном прекращении полномочий председателя может быть принято общим собранием членов ТСЖ или правлением (в зависимости от порядка, предусмотренного уставом ТСЖ, или порядка избрания председателя).

ГЛАВА 5.

Вознаграждение председателя правления.

Вознаграждение председателя правления помимо выплаты установленной трудовым договором заработной платы может предусматривать премирование как одну из мер поощрения работника, указанных в ст. 191 ТК РФ. Не установлен запрет и на материальное стимулирование председателя правления, осуществляющего свои функции на безвозмездных началах.
И в том и в другом случае принятие такого решения отнесено к компетенции общего собрания членов ТСЖ и оформляется соответствующим протоколом.
Также если с председателем заключен трудовой договор, то дополнительным основанием выплаты премии будет являться приказ (распоряжение) о поощрении работника.
Основная сложность в данном вопросе — отсутствие предусмотренных для этих целей в смете ТСЖ денежных средств. Смета ТСЖ является основным финансовым документом товарищества. В силу некоммерческого характера ТСЖ, а также его узкоспециальной компетенции, средства юридического лица состоят в основном из поступлений собственников, носящих целевой характер.
Смета ТСЖ, утверждаемая на очередном общем собрании членов ТСЖ, может содержать следующие разделы:
• административно-управленческие расходы, включающие заработную плату сотрудникам ТСЖ, аттестацию специалистов и обучение обслуживающего персонала, оплату услуг связи, услуг банка, расходные материалы;
• резервный фонд, включающий непредвиденные расходы.

Расходы на премирование председателя правления ТСЖ можно включить отдельной строкой в раздел «Административно-управленческие расходы» сметы. Однако, если в смете на год не было заложено вознаграждение, но по итогам года принято решение поощрить председателя за хорошую работу и выплатить ему в следующем году

вознаграждение за прошедший год, представляется целесообразным осуществить эти расходы за счет статьи «Резервный фонд».

С Уважением , ***Геннадий Марин***

Вся библиотека книг - maringen.spb.ru

Санкт-Петербург

2015г