

Совет МКД: как избрать, прописать полномочия членов и выплачивать вознаграждение



Когда в доме нужно создавать совет МКД и кто вправе его избрать

Совет МКД нужно избрать на общем собрании собственников помещений в МКД в каждом доме, где более четырех квартир и способом управления домом выбрана УО или домом управляют непосредственно собственники помещений.

Чтобы принять решение о создании совета МКД, проголосовать «За» должны большинство участников собрания. Если совет МКД и его председателя решили наделить дополнительными полномочиями, то по этим вопросам необходимо более 50 процентов голосов от общего числа голосов собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК).

УО может предложить собственникам готовые решения и инициировать такое собрание. Для этого заранее определите:

- кандидатуры членов совета и его председателя;
- полномочия совета МКД;
- срок полномочий;
- размер вознаграждения совета МКД.

СИТУАЦИЯ



Нужно ли оформлять совет МКД в налоговой или в иных органах

Совет МКД не нужно регистрировать в налоговой, в органах МСУ или как-либо оформлять в иных органах. Протокол ОСС считается документом, который фиксирует создание ТСЖ.

Также закон не устанавливает обязанность уведомлять органы МСУ и ГЖИ о создании совета МКД. Это следует из статьи 161.1 ЖК. Однако все протоколы ОСС необходимо передавать на хранение в инспекцию в течение пяти рабочих дней с момента, когда вы получили документы от инициаторов общего собрания (ч. 1.1 ст. 46 ЖК).

Дополнительно вы можете утвердить на собрании собственников Положение совета МКД, чтобы регламентировать порядок их действий.

В какой срок необходимо создать совет МКД

Создать совет МКД необходимо в течение календарного года с момента (ч. 2 ст. 161.1 ЖК):

- изменения способа управления МКД с ТСЖ, ЖСК, ЖК на управление УО или непосредственное управление;
- регистрации большинством собственников помещений в МКД прав собственности на помещения в МКД после получения разрешения на ввод такого дома в эксплуатацию.

Если решение не принять на собрании собственников или не реализовать, орган МСУ обязан инициировать и провести ОСС об избрании совета МКД. Такой совет МКД не будет обладать специальными полномочиями и получать вознаграждение. Поэтому будет малоэффективным.

Создавать один совет МКД на несколько домов запрещено. В каждом доме должен быть свой совет МКД (ч. 3 ст. 161.1 ЖК).

Как выбрать кандидатуры членов совета МКД и его председателя

Членов совета МКД выбирают из собственников помещений в МКД на ОСС. Из числа предполагаемых членов совета выберите кандидатуру председателя. Требования к кандидатам устанавливают части 1 и 6 статьи 161.1 ЖК. По вопросу избрания или смены членов совета МКД проголосовать «За» должны большинство участников собрания.

На голосование вы можете вынести несколько кандидатур, однако это осложняет выбор и запутывает собственников. Лучше предложить готовый состав, чтобы собственники утвердили его. Также с кандидатурой председателя совета МКД – на практике в повестку дня включают имя одного конкретного человека, а жители голосуют «За», «Против» или «Воздержался».

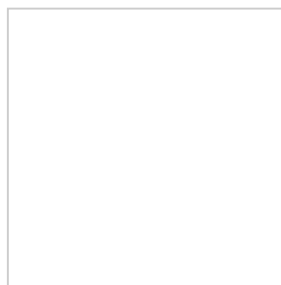
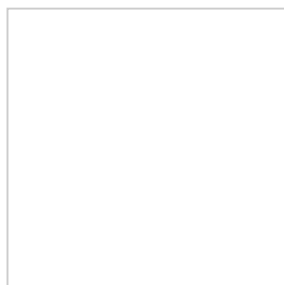
Чтобы совет МКД работал, а не просто существовал на бумаге, выберите активных, небезразличных собственников. Если эти собственники имеют опыт работы или понимание сферы ЖКХ, вам будет проще общаться и объяснять те или иные решения.

Количество членов совета МКД определяет ОСС с учетом количества подъездов, этажей и квартир в таком доме. Но отталкиваться от этих характеристик не обязательно. При этом председатель совета может быть только один (ч. 4 ст. 161.1 ЖК).

СОВЕТ

Подберите нечетное количество членов совета МКД. Так вы избежите случаев равного количества голосов членов совета МКД «за» и «против» при решении различных вопросов.

Принуждать собственника стать членом совета МКД нельзя, поэтому заранее убедитесь, что выбранные вами кандидатуры согласны с дополнительной нагрузкой.



СИТУАЦИЯ



Может ли представитель по доверенности входить в совет МКД или быть его председателем

Нет, не может.

Избранный в члены совета МКД собственник помещения в МКД не вправе передоверить свои права и обязанности иному лицу.

Выдача доверенности – односторонняя сделка, из которой возникает право поверенного выступать от имени доверителя (п. 50 постановления Пленума Верховного суда РФ от 23 июня 2015 г. N° 25).

Совершать через представителя сделки, которые по своему характеру могут быть совершены только лично, запрещено. Это определено частью 4 статьи 182 Гражданского кодекса РФ.

Членов совета МКД и его председателя избирает общее собрание собственников с целью исполнения прав и обязанностей, предусмотренных законодательством.

СИТУАЦИЯ



Вправе ли председатель совета МКД передать свои полномочия иному лицу

Передать все полномочия нельзя, но можно поручить конкретные действия.

Собственник помещения, избранный председателем совета МКД, не может переложить все права и обязанности председателя на иных лиц, включая членов совета.

Общее собрание собственников выбирает председателем совета МКД конкретное лицо, которое будет иметь установленный набор прав и обязанностей (ч. 6 ст. 161.1 ЖК). Закон запрещает совершать через представителя сделки, которые можно совершить только лично (п. 4 ст. 182 ГК).

Вместе с тем, председатель совета МКД вправе доверить иным лицам совершить от его имени **конкретные действия**. Например, направить запросы в различные инстанции, принять участие в судебном заседании, подготовить заключение по условиям проекта договора. Для этого нужно оформить доверенность с подписью председателя. В ряде случаев доверенность может потребоваться заверить у нотариуса.

СИТУАЦИЯ



Как переизбрать председателя совета, если он не выполняет свои полномочия

Если председатель совета МКД не выполняет своих функций по объективным причинам или наладить с ним контакт невозможно, проведите перевыборы председателя совета МКД.

Возможность переизбрать председателя досрочно предусматривает часть 10 статьи 161.1 ЖК. Переизбирать совет МКД в этом случае не нужно. Ранее действующий председатель просто будет одним из членов совета.

Но если среди действующего состава членов совета нет желающих занять должность председателя, включите в повестку дня вопрос о выборе совета МКД и его председателя.

Какие полномочия выполняет совет МКД и его председатель

У совета МКД есть обязательные полномочия и дополнительные. Обязательные — это те, что напрямую установлены законодательством, а дополнительные — которыми наделили собственники по решению общего собрания или доверенностью.

Основные полномочия совета МКД закреплены частью 5 статьи 161.1 ЖК. Их выполняют в обязательном порядке.

Дополнительно совет МКД можно наделить правом принимать решение о текущем ремонте общего имущества. Для этого необходимо решение общего собрания собственников помещений в МКД (п. 4.2 ч. 2 ст. 44, п. 7 ч. 5 ст. 161.1 ЖК).

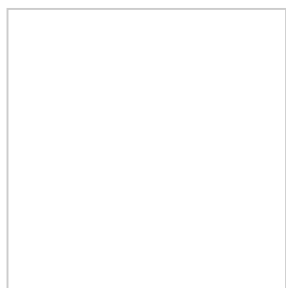
СОВЕТ

правила работы совета МКД лучше прописать в отдельном документе, поскольку Жилищный кодекс РФ не конкретизирует его деятельность. Как правило, таким документом считается Положение о совете МКД.

Председатель совета МКД – важное связующее звено между УО и собственниками помещений в МКД. Он руководит деятельностью совета и отчитывается общему собранию собственников.

Полномочия председателя перечислены в части 8 статьи 161.1 ЖК. Среди них есть полномочия, которые он сможет выполнять на основании доверенностей от собственников или по решению ОСС:

- заключать договор управления МКД;
- заключать договоры по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и договоры ресурсоснабжения – при непосредственном управлении МКД;
- контролировать выполнение обязательств по заключенным договорам по содержанию и ремонту общего имущества;
- выступать в суде в качестве представителя собственников.



Председателя можно наделить дополнительными полномочиями, которые прямо не предусмотрены ЖК и не отнесены к полномочиям общего собрания собственников в МКД. Круг таких полномочий определяет общее собрание собственников (п. 4.3 ч. 2 ст. 44, п. 6 ч. 8 ст. 161.1 ЖК).

Например, председателя совета МКД можно наделить обязанностями:

- согласовывать и определять с УО виды и стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в пределах утвержденного размера платы за содержание жилого помещения;
- согласовывать с советом МКД и УО выбор подрядных организаций для выполнения работ и услуг по текущему ремонту общего имущества в МКД;
- согласовывать с советом МКД и УО заключение договоров с платежными агентами на сбор с собственников помещений в МКД денежных средств за ЖКУ, а также условия таких договоров.

Чтобы наделить совет МКД и его председателя дополнительными полномочиями, необходимо не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК). Дополнительные полномочия совета МКД и его председателя не должны противоречить условиям заключенного с УО договора.

СИТУАЦИЯ



Каковы полномочия совета МКД по контролю деятельности УО

Совет МКД контролирует, как УО:

- оказывает услуги, выполняет работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества;
- предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений в МКД.

Председатель совета МКД имеет полномочия:

- контролировать, как УО выполняет обязательства по заключенным договорам по содержанию и ремонту общего имущества, – он вправе это делать на основании доверенностей от собственников помещений или по решению ОСС;
- подписывать акты приемки оказанных услуг, выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении КУ или предоставлении их ненадлежащего качества;
- направлять в органы МСУ обращения, если УО не выполняет обязательства по договору управления.

Контрольные полномочия совета МКД и председателя совета предусмотрены пунктом 5 части 5 статьи 161.1, пунктом 4 части 8 статьи 161.1 ЖК.

Подробнее о контрольных полномочиях председателя совета МКД читайте в отдельном материале.

СИТУАЦИЯ



Вправе ли председатель совета МКД заключать договоры на содержание и ремонт МКД без доверенностей от собственников

Да, вправе, но только если ОСС наделило его таким полномочием.

При непосредственном управлении МКД договоры на содержание и ремонт председатель совета такого дома заключает на основании доверенностей от собственников или по решению ОСС. Такое правило следует из пункта 3 части 8 статьи 161.1, части 1 статьи 164 ЖК.

ситуация



Вправе ли председатель совета МКД быть представителем собственников в суде без доверенностей от них

Да, вправе, но только если ОСС наделило его таким полномочием.

ОСС вправе принять решение о наделении председателя полномочием выступать в суде в качестве представителя собственников по делам, которые связаны с управлением МКД и предоставлением КУ. Такое решение должно быть оформлено протоколом общего собрания собственников и содержать перечни:

- споров по управлению МКД и предоставлению КУ, по которым председатель вправе стать представителем собственников;
- процессуальных действий, которые председатель вправе совершать от имени собственников в рамках переданного ему полномочия.

Такие правила предусмотрены пунктом 5 части 8 статьи 161.1 ЖК.

ситуация



Вправе ли председатель совета МКД передоверить свои права и обязанности иному лицу по доверенности

Нет, не вправе.

Выдача доверенности – односторонняя сделка, из которой возникает право поверенного выступать от имени доверителя. Это определено пунктом 50 постановления Пленума Верховного суда от 23 июня 2015 г. N° 25.

Законодательство запрещает совершать через представителя сделки, которые по своему характеру могут быть совершены только лично (ч. 4 ст. 182 ГК).

Председателя совета МКД собственники помещений в МКД избирают с целью исполнения им своих обязанностей лично. Эти обязанности возникают в силу закона, на основании доверенности от собственников или по решению общего собрания.

Председатель совета МКД вправе уполномочить иное лицо на выполнение отдельных действий. Например, поручить ему направить запросы в различные инстанции и получить ответы на них, подготовить заключение по условиям проекта договора управления МКД.

В этом случае оформляйте письменную доверенность от председателя совета МКД иному лицу. Удостоверяет такую доверенность уполномоченное лицо по месту работы, учебы или лечения, которое может убедиться в личности доверителя, сделав об этом соответствующую отметку в тексте доверенности. Также доверенность можно заверить нотариально. Это следует из статьи 185 ГК.

СИТУАЦИЯ



Нужно ли оформлять протокол по итогу заседания совета МКД

Нет, это необязательно, если не предусмотрено положением о совете МКД.

Закон не предусматривает обязанности оформлять какие-либо документы по итогам заседания совета МКД. Однако жители могут утвердить на ОСС правила работы членов совета МКД и прописать там обязанность оформлять протоколы. Таким документом может быть положение о совете дома.

Если члены совета МКД хотят зафиксировать свои решения в протокол, то его оформляют в свободной форме.

На какой срок избирается совет МКД

Совет МКД избирается на два года, если иной срок не установили на ОСС. При этом совет действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД, либо до избрания правления товарищества, если собственники примут решение о создании ТСЖ. Это связано с тем, что если по окончании срока собственники не переизбрали совет МКД или не создали ТСЖ, полномочия совета продлеваются еще на два года.

Срок действия полномочий совета МКД установлен частями 9 и 10 статьи 161.1 ЖК.

Совет МКД можно переизбрать в любой момент. Например, если члены совета не исполняют свои обязанности надлежащим образом, изберите новый состав досрочно на общем собрании собственников.

СИТУАЦИЯ



Совет дома избрали без определения срока, то есть на два года. Нужно ли вновь избирать совет дома

Нет, не нужно.

Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД или если собственники примут решение о создании ТСЖ и его государственной регистрации. Такое правило предусматривает часть 10 статьи 161.1 ЖК.

Как установить вознаграждение членам совета МКД за их работу

Работа председателя совета МКД, как и его членов, не должна быть безвозмездной – это тоже труд. Вознаграждение членам совета МКД станет для них финансовой мотивацией. Его можно предусмотреть как всем членам совета, так и отдельным лицам. Например, оплачивать только работу председателя совета.

Решение о выплате вознаграждения членам совета МКД и его председателю примите на ОСС (ч. 8.1 ст. 161.1 ЖК). Собственники определяют размер, условия и порядок выплаты вознаграждения.

Утвердите выплату вознаграждения в качестве дополнительных ежемесячных взносов собственников. Решение о выплате вознаграждения за счет платежей на содержание жилого помещения противоречит закону и будет ничтожно. Это связано с тем, что такое вознаграждение не входит в структуру платы за ЖКУ.

Это следует из пункта 1 части 2 статьи 154 ЖК.

На этапе утверждения оплаты объясните собственникам важность деятельности совета МКД и его председателя, найдите удобные источники финансирования.

Размер вознаграждения рассчитайте с учетом уплаты подоходного налога и страховых взносов. К объектам обложения страховыми взносами относят выплаты в рамках трудовых отношений, в том числе вознаграждения в пользу членов совета МКД (п.п. 1, 2 ст. 420 НК).

Страховые взносы с сумм вознаграждения в пользу членов совета МКД исчисляют уполномоченные УО в соответствии с применяемыми тарифами страховых взносов, уплату страховых взносов и представление необходимой отчетности - в установленные Налоговым кодексом РФ сроки.

Страховые взносы на ОПС, ОМС и на случай ВНиМ нужно исчислять ежемесячно в виде единой суммы (п. 6 ст. 431 НК). Тарифы взносов определяйте в соответствии со статьями 425, 427–432 НК.

Чтобы рассчитать суммы ежемесячных платежей, используйте формулу:

Сумма ежемесячных платежей на социальное страхование	=	Выплаты, начисленные сотруднику с начала года до окончания текущего месяца	×	Тариф взносов
--	---	--	---	---------------

На практике это выглядит так. Собственники утвердили размер вознаграждения председателю совета МКД в размере 10 000 руб. Из них 13% необходимо уплатить подоходного налога и 30% страховых взносов. Итого председатель совета МКД «на руки» получит 5 700 руб.

ВНИМАНИЕ

Обязанность уплачивать страховые взносы с вознаграждения членам совета МКД действует с 1 января 2024 года

Если ранее при уплате вознаграждения не учитывались страховые взносы, то размер вознаграждения уменьшится.

Увеличить оплату можно только через ОСС.

Изменения внес Закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ.

Чтобы утвердить вознаграждение, «за» должны проголосовать большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, участвующих в собрании.

Оплата работы членов совета МКД – право, но не обязанность собственников помещений в МКД.

Как оформить вознаграждение совету мкд в договоре управления

Утвердите на ОСС порядок оплаты вознаграждения членам совета МКД через УО и изменение условий договора управления. В договор управления включите дополнительные обязанности УО по начислению и выплате вознаграждения.

Например, вы можете предусмотреть, что УО, действующая по поручению собственников помещений в МКД:

- начисляет и выставляет к оплате в платежных документах собственникам взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета МКД в размере, установленном общим собранием собственников;
- выплачивает фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета МКД с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников.

Так вы зафиксируете обязательства УО перед собственниками помещений в МКД распоряжаться их денежными средствами. При этом УО не вступает ни в какие правоотношения с членами и председателем совета МКД – только собственники помещений вправе требовать от нее надлежащего исполнения обязательств по выплате вознаграждения либо возврата неосновательного обогащения.

СИТУАЦИЯ



Может ли УО оформить к себе на работу председателя совета МКД

Нет, не может.

Законный вариант начислять вознаграждения членам совета МКД и его председателю один: решение о выплате вознаграждения принимает ОСС (ч. 8.1 ст. 161.1 ЖК).

Чтобы начислять председателю плату за работу, УО должна оформить его по трудовому или иному гражданско-правовому договору.

Договорные отношения с председателем совета МКД будут противоречить принципу создания совета МКД, ведь тогда его члены должны будут проверять деятельность организации, на которую они работают.

СИТУАЦИЯ



Можно ли направлять средства от размещения рекламы на выплату вознаграждения председателю и членам совета МКД

Да, можно.

Вопрос о том, из каких средств будет выплачиваться вознаграждение председателю и членам совета МКД, решают сами собственники помещений в МКД на общем собрании.

