

ПРОТОКОЛ

пробного онлайн-коллоквиума для руководителей организаций собственников
17 апреля 2021

Организатор: Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН — Беларусь) www.iildom.com

Формат: рабочее совещание без участия прессы.

Тема: трудовые отношения с руководителями организаций собственников.

Спикеры и участники: юристы, адвокаты и руководители организаций собственников.

Цель: получить краткую информацию о проблемах трудовых отношений с руководителями ТС и ЖСПК, а также обсудить практику решения таких проблем.

Геннадий Калёнов, исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости, выступил с приветствием и сообщил, что это пробный коллоквиум и что по результатам мнений участников будет принято решение о продолжении коллоквиумов на регулярной основе.

Александр Горбач, юрист, редактор портала <https://statut.by> выступил с импульсным докладом.

Заключение трудовых отношений: аттестация руководителя — избрание — согласование — заключение контракта.

Согласно ч. 6 п. 1 ст. 170 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее — ЖК) при избрании председателя правления организации собственников председатель общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников заключает с ним трудовой договор (контракт) в пределах срока, на который он избран.

Заключаться должен именно контракт, поскольку речь идет о срочных трудовых отношениях.

В решении общего собрания должен быть указан срок, на который избирается председатель, и именно на этот срок должен быть заключен контракт.

Контракт должен заключаться после согласования на должность местным исполнительным и распорядительным органом.

Срок полномочий председателя исчисляется со дня заключения контракта.

Приказ о приеме председателя правления на работу может издать либо предыдущий председатель, либо новый председатель в первый день своей работы).

Совместительство.

Согласно ч. 1 ст. 345 Трудового кодекса Республики Беларусь (далее — ТК) продолжительность рабочего времени, устанавливаемого нанимателем для работающих по совместительству, не может превышать половины нормальной продолжительности рабочего времени, установленной статьями 111–114 ТК.

Это значит, что общее количество ставок председателя не может быть больше 1,5: в одном товариществе — на полную ставку, во втором — на 0,5, либо в трех товариществах на 0,5 ставки, либо в 6 товариществах на 0,25 ставки и т.д.

Полномочия председателя правления организации собственников.

Компетенция председателя правления определена в п. 2 ст. 170 ЖК, обязанности председателя — в п. 3 ст. 170 ЖК, а также в уставе.

Должностные инструкции руководителям организации не составляются.

Заместитель.

Согласно абзацу 4 ст. 169 ЖК к компетенции правления организации собственников относится назначение по предложению председателя правления организации собственников его заместителя (заместителей) из числа членов правления организации собственников, освобождение заместителя (заместителей) председателя правления организации собственников от занимаемой должности.

А также - распределение обязанностей между председателем правления организации собственников и его заместителем (заместителями).

У председателя правления обязательно должен быть заместитель.

Во время отсутствия председателя правления заместитель исполняет его полномочия, на это время с ним можно заключать срочный трудовой договор на время исполнения обязанностей временно отсутствующего работника (п. 2 ч. 3 ст. 17 ТК).

Увольнение председателя правления организации собственников.

а) Увольнение в связи с истечением срока избрания.

Согласно п. 6 ст. 170 ЖК председатель правления организации собственников в случае, если срок действия его полномочий истек и его кандидатура на должность председателя правления не переизбрана на общем собрании членов организации собственников, а также в случае отказа местного исполнительного и распорядительного органа в согласовании либо принятия местным исполнительным и распорядительным органом решения о назначении уполномоченного лица обязан в течение одного месяца со дня прекращения полномочий передать по акту вновь избранному председателю правления организации собственников либо уполномоченному лицу печать (при ее наличии) и документы организации собственников.

Пункт 4 ч. 1 ст. 44 ТК содержит такое основание для прекращения трудового договора как неизбрание на должность служащего (в том числе по конкурсу).

Согласно ч. 2 ст. 2613 ТК каждая из сторон, заключивших контракт, не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия письменно предупреждает другую сторону о решении продолжить или прекратить трудовые отношения.

В законодательстве содержится пробел по данному вопросу, однако, по нашему мнению, в данном случае норма ч. 2 ст. 2613 ТК не может в полной мере применяться в данных отношениях, поскольку до избрания или неизбрания на новый срок никто не может гарантировать председателю продление трудовых отношений, даже если правление собирается инициировать выдвижение кандидатуры действующего председателя на новых выборах. Поэтому отсутствие со стороны ТС предупреждения (уведомления) о решении продолжить или прекратить трудовые отношения не должно считаться нарушением законодательства.

Вместе с тем, председатель, которые не собирается переизбираться на новый срок, должен подать заявление об увольнении в связи с истечением срока действия контракта.

б) Увольнение в связи с досрочным расторжением трудовых отношений по инициативе нанимателя.

Согласно п. 4 ст. 170 ЖК вопрос о досрочном прекращении полномочий (переизбрании) председателя правления организации собственников может быть вынесен на обсуждение общего собрания:

- по письменному требованию членов организации собственников, обладающих не менее чем одной четвертью голосов от их общего количества;
- ревизионной комиссии организации собственников;
- не менее двух третей членов правления организации собственников.

Статья 259 ТК: по решению собственника имущества организации или уполномоченного им органа трудовой договор с руководителем организации может быть расторгнут до истечения срока его действия в случае отсутствия виновных действий (бездействия) руководителя организации. В таком случае собственник имущества организации или уполномоченный им орган выплачивает руководителю организации компенсацию за досрочное расторжение с ним трудового договора в размере, определяемом трудовым договором.

в) Увольнение в связи с досрочным расторжением трудовых отношений по инициативе председателя.

Согласно ч. 2 п. 4 ст. 170 ЖК вопрос о досрочном прекращении полномочий председателя правления организации собственников при его личном отказе от



полномочий может быть решен после представления ревизионной комиссией организации собственников заключения о результатах финансово-хозяйственной деятельности организации собственников.

Статья 260 ТК: руководитель организации имеет право досрочно расторгнуть трудовой договор, предупредив об этом собственника имущества организации или уполномоченный им орган в письменной форме не позднее чем за один месяц. Если трудовой договор расторгается без уважительных причин, руководитель организации по требованию собственника имущества организации или уполномоченного им органа обязан выплатить организации компенсацию в размере, определяемом трудовым договором. К уважительным причинам, в частности, относятся:

- 1) достижение руководителем организации пенсионного возраста;
- 2) препятствующая продолжению трудовой деятельности болезнь;
- 3) необходимость ухода за больным членом семьи;
- 4) нарушение собственником имущества организации или уполномоченным им органом условий трудового договора.

Согласно ч. 7 п. 1 ст. 170 ЖК при досрочном прекращении полномочий председателя правления организации собственников в предусмотренных ЖК случаях заключенный с ним трудовой договор (контракт) расторгается председателем общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников.

По нашему мнению, исходя из норм трудового права, не во всех предусмотренных ЖК случаях трудовой договор с председателем правления может расторгаться председателем общего собрания, а лишь только в одном случае — при расторжении трудовых отношений по инициативе самого председателя. В этом случае между сторонами должно быть подписано дополнительное соглашение о досрочном прекращении срока действия контракта, которое со стороны ТС и будет подписывать председатель общего собрания.

В случае досрочного прекращения трудовых отношений по решению общего собрания организации собственников, дополнительное соглашение не будет подписываться, так как в данном случае имеет место не согласие сторон, а воля одной стороны. В этом случае издается только приказ об увольнении. А приказ может издавать только руководитель организации или его заместитель, если руководитель передает ему такие полномочия.

Поэтому приказ о своем досрочном увольнении во исполнение решения общего собрания о досрочном прекращении полномочий должен издать и подписать сам председатель.

Юрий Морозов, адвокат МГКА, рассказал о практических вопросах при прекращении трудовых отношений с руководителями организаций собственников.

1. Лицо, уполномоченное на заключение трудового договора с председателем правления.

Согласно п. 1 ст. 170 ЖК при избрании председателя правления организации собственников председатель общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников заключает с ним трудовой договор (контракт) в пределах срока, на который он избран.

На основании данной нормы члены организаций собственников нередко делают ошибочный вывод о том, что право на заключение трудового договора возникает у председателя общего собрания автоматически, т.е. вне зависимости от волеизъявления высшего органа управления ТС.

Вместе с тем, п. 1 ст. 167 ЖК относит к исключительной компетенции общего собрания членов организации собственников не только избрание председателя правления, но и предоставление председателю общего собрания (собрания уполномоченных) полномочий по заключению трудового договора (контракта) с избранным председателем правления.

Системное толкование указанных норм позволяет утверждать, что право председателя общего собрания (собрания уполномоченных) на заключение трудового договора с

председателем правления возникает не автоматически, а на основании решения компетентного органа. Однако на практике нередко имеют место случаи, когда общее собрание, избрав председателя правления, не решает вопрос о предоставлении права на заключение с ним трудового договора. Соответственно, такие полномочия у председателя общего собрания не возникают, а для созыва нового общего собрания (собрания уполномоченных) в любом случае понадобится период времени, в течение которого трудовой договор с председателем правления де-юре не может быть подписан.

Вывод: при избрании председателя правления необходимо сразу разрешать вопрос о предоставлении председателю общего собрания (собрания уполномоченных) полномочий по заключению трудового договора с избранным председателем правления.

2. Прекращение трудовых отношений по инициативе контролирующих органов.

В соответствии с п. 1 ст. 186 ЖК исполнительные и распорядительные органы осуществляют контроль за деятельностью организаций собственников. При этом п. 3 Указа Президента Республики Беларусь от 16.10.2009 N 510 закрепляет, что незаконное вмешательство в деятельность проверяемого субъекта запрещается и влечет привлечение должностных лиц контролирующих органов к установленной ответственности.

Вместе с тем, критерий «законности вмешательства» на практике вызывает множество вопросов, поскольку полномочия исполнительных и распорядительных органов очерчены в законодательстве весьма абстрактно. Нередко встает вопрос о превышении таких полномочий, когда контролирующий орган фактически подменяет собой органы управления, предписывая председателю правления выполнить определенные указания.

Типичный пример – требования о совершении председателями правления определенных действий с общим имуществом (демонтаж самовольно возведенных перегородок в местах общего пользования, приведение имущества в проектное состояние и т.п.). Направляя подобные предписания, исполнительные и распорядительные органы тем самым выполняют не только контрольную, но и управленческую функцию.

Невыполнение подобных предписаний на практике влечет следующие негативные последствия для председателя правления.

2.1. Привлечение к административной ответственности по ст. 24.3 КоАП.

Практика показывает, что на стадии рассмотрения дела об административном правонарушении суды обращают внимание на то, обжаловалось ли требование контролирующего органа в установленном порядке. При этом отсутствие соответствующей жалобы фактически приравнивается к согласию с законностью требования.

С учетом изложенного необходимо своевременно (не дожидаясь составления протокола об административном правонарушении) реализовывать законное право на обжалование требований контролирующего органа.

2.2. Инициирование общего собрания по вопросу о переизбрании председателя правления, а в случае его неизбрания – назначение уполномоченного лица.

Привлечение к административной ответственности часто ведет к следующему этапу, влекущему прекращение трудовых отношений с председателем правления. Так, п. 4 ст. 186 ЖК устанавливает случаи, при которых местные исполнительные и распорядительные органы имеют право инициировать общее собрание членов организации собственников, к числу которых относится в т.ч.:

- необеспечение сохранности и эксплуатации общего имущества совместного домовладения в соответствии с требованиями актов законодательства;
- надлежущая работа органов управления организации собственников.

Факт привлечения председателя правления к административной ответственности, безусловно, является убедительным предлогом для инициирования общего собрания по вопросу его переизбрания. А в случае неизбрания назначается уполномоченное лицо.

Учитывая возможность принимать решения в отсутствие полноценного кворума (в силу п. 4 ст. 186 ЖК достаточно не менее двух членов организации собственников), переизбрание председателя правления не представляет особой сложности. При этом очевидно, что такое решение не всегда отражает мнение большинства.

Единственным способом защиты в такой ситуации является обращение в суд с иском о признании недействительным решения общего собрания. Если же председатель правления не переизбран и назначено уполномоченное лицо, предметом иска должно являться требование о признании недействительным решения исполнительного и распорядительного органа.

Практика показывает, что при рассмотрении подобной категории дел суды учитывают прежде всего процедуру проведения общего собрания (принятия решения о назначении уполномоченного лица). В этой связи важно обратить внимание на процессуальные аспекты, в т.ч. соблюдение установленных сроков:

- инициирование (организация) общего собрания – 10 календарных дней со дня получения информации об обстоятельствах, перечисленных в п. 4 ст. 186 ЖК;
- назначение уполномоченного лица – 5 календарных дней с момента «неизбрания председателя правления». Если же речь идет о периоде до 10.04.2020 г. (последний день действия Указа Президента от 14.10.2010 N 538), то соответствующее решение могло быть принято в течение месяца со дня выявления фактов, послуживших основанием для назначения уполномоченного лица.

Нарушение указанных выше сроков неоднократно являлось достаточным основанием для признания оспариваемого решения недействительным.

Выводы:

а) Невыполнение требований контролирующих органов может повлечь прекращение трудовых отношений с председателем правления. В связи с этим необходимо своевременно прибегать к законному праву на обжалование указанных требований, если они выходят за пределы полномочий данных органов;

б) при оспаривании решений общего собрания или решений о назначении уполномоченного лица необходимо уделять особое внимание процедуре их проведения (принятия).

3. Правовой статус председателя правления при назначении уполномоченного лица.

Действовавший до 10.04.2020 г. Указ Президента N 538 прямо предусматривал, что в случае назначения уполномоченного лица председатель правления не имел права осуществлять полномочия, в том числе финансовые операции по текущему (расчетному) банковскому счету, от своего имени и (или) от имени ТС.

П. 2 ст. 151 действующей редакции ЖК закрепляет, что общим имуществом совместного домовладения могут управлять только одно уполномоченное лицо, одна организация застройщиков или одно товарищество собственников.

Таким образом, в случае назначения уполномоченного лица председатель правления не может управлять ТС. Вместе с тем, трудовой договор с ним является действующим: несмотря на то, что инициатором прекращения трудовых отношений является третье лицо (исполнительный и распорядительный орган), уволить председателя правления может только наниматель.

В этой связи при назначении уполномоченного лица не ясен как сам статус председателя, так и объем его правомочий. Де-юре управлять товариществом собственников он не имеет права, но являться на работу обязан, поскольку в противном случае может быть уволен за прогул.

Кроме того, на практике часто возникает вопрос о том, может ли председатель правления получать заработную плату после назначения уполномоченного лица. Пример нескольких судебных решений показывает, что зарплата за данный период взыскивается в пользу председателя правления, хотя сама по себе ситуация весьма спорная.

В качестве вывода следует отметить, что вопрос правового статуса председателя правления после назначения уполномоченного лица нуждается в существенной проработке прежде всего на законодательном уровне. Пока же лица, попавшие в подобную ситуацию, оказываются предоставлены сами себе и не имеют четких рекомендаций к действию.

Екатерина Чернявская, председатель правления ТС «Дом Акцент» г. Минск, рассказала о волнующих руководителей организаций собственников проблемах, связанных с назначением уполномоченных лиц, взаимоотношениях с местными органами власти, некоторых «пробелах» в нормативных законодательных актах.

Михаил Полев, ТС «Современный проект 2006» г. Минск, рассказал об опыте практического применения ст. 186 Жилищного кодекса.

Состоялось обсуждение представленного материала. Выступили спикеры коллоквиума и участники.

- *Первый пробный коллоквиум проводился на общей платформе Zoom (1,5 часа). В дальнейшем, у МАМН имеется возможность предоставлять для таких коллоквиумов, на безвозмездной основе, профессиональную платформу Zoom с сопровождением администраторами и переводчиками.*
- *Мы также можем приглашать на коллоквиумы экспертов из стран ЕС, Центральной Азии, СНГ (при необходимости).*

**Стратегическая цель Международной ассоциации менеджмента недвижимости - поддержка работоспособных рыночных структур и передача ноу-хау в экономике недвижимости для Беларуси, а также других стран с переходной экономикой в Восточной Европе и Центральной Азии. Главный стандарт, к которому призывает МАМН – за содержание "совместных домовладений" обязаны отвечать собственники жилья, а помогать им выполнять свои обязанности должны профессиональные управляющие, действующие в условиях рыночной экономики.*