

**Товарищество собственников жилья  
« СОДРУЖЕСТВО »**

---

**353461 Краснодарский край г.Геленджик  
ул.Красногвардейская 34  
ИНН 2304056111 КПП 230401001  
Тел/факс (86141) 3-04-04  
e-mail: [sod.ooo@yandex.ru](mailto:sod.ooo@yandex.ru)**

**Пояснительная записка к общему собранию собственников**

В отчете ревизионной комиссии ТСЖ «Содружество» выражается ошибочное мнение о допущении правлением ТСЖ перерасхода денежных средств по статьям расходов связанных с оплатой труда работников ТСЖ работающих по трудовым договорам.

В частности в отчете указывается на недопущение компенсационных выплат работникам при увольнении и не использовании положенного по трудовому кодексу ежегодному оплачиваемому отпуску. Однако в соответствии с ч.1 ст. 127 Трудового кодекса РФ «При увольнении работнику выплачивается денежная компенсация за все неиспользованные отпуска.»

Так же ревизионной комиссией не принимается во внимание положение норм ч.1 ст. 151 Трудового кодекса РФ «При совмещении профессий (должностей), расширении зон обслуживания, увеличении объема работы или исполнении обязанностей временно отсутствующего работника без освобождения от работы, определенной трудовым договором, работнику производится доплата.»

Классификация правовых взаимоотношений ТСЖ и должности председателя правления интерпретировались как трудовые вследствие правовой позиции налоговых органов по характеру таких отношений и снижения рисков для ТСЖ по привлечению к административной и прочей ответственности с наложением штрафных санкций и не точной правовой позиции действующего законодательства РФ в этом вопросе.

Ревизионной комиссией так же не приняты во внимание принимаемые законодательные акты в сфере трудового и социального законодательства в соответствии, с которыми были произведены индексации (увеличение) заработных плат с приведением в соответствие минимальному размеру оплаты труда действующему в Краснодарском крае с соответствующим увеличением обязательных отчислений в бюджетные фонды (ФСС, ) не предусмотренные в момент принятия и утверждения сметы доходов и расходов но обязательные

для исполнения во избежание применения штрафных санкций от контролирующих органов.

По вопросу целесообразности применения гражданско-правовых договоров а не трудовых к правоотношения ТСЖ и лиц осуществляющих работу на должности консьержа заключается в том, что:

- По договорам оказания услуг или выполнения работ исполнитель (подрядчик) обязан выполнить конкретное задание (задания) заказчика, которое известно еще в момент заключения договора (ст. 779, ст. 702 [ГК РФ](#)). По трудовому же договору работник должен работать по конкретной должности в соответствии со штатным расписанием, по определенной профессии, специальности и выполнять все поручения руководства по мере их поступления (ст. 57 ТК РФ). В трудовых отношениях работодателя интересует прежде всего сам процесс трудовой деятельности работника, а в гражданско-правовых - конкретный результат.
- Исполнители и подрядчики сами определяют порядок выполнения возложенных на них договором обязанностей и делают это за свой счет, если иное не установлено договором (ст. 704, ст. 783 ГК РФ). Работник же должен следовать установленным правилам внутреннего трудового распорядка, в том числе соблюдать режим рабочего времени.
- Трудовая функция всегда выполняется работником лично. Участвуя в гражданских правоотношениях, если запрет не установлен, исполнитель (подрядчик) может привлечь к исполнению своих обязанностей третьих лиц (ст. 313 [ГК РФ](#)).
- Исполнители и подрядчики получают не заработную плату, а предусмотренное договором вознаграждение, которое выплачивается не каждые полмесяца, как зарплата, а в порядке, установленном договором.
- Исполнители и подрядчики обязаны в полном объеме возместить причиненные ими убытки (ст. 723, ст. 783 ГК РФ). По трудовому договору работник несет полную материальную ответственность лишь в случаях, предусмотренных ст. 243 [ТК РФ](#).

Правлением ТСЖ приняты все необходимые меры и заключены все необходимые договоры как с ресурсоснабжающими организациями, так и со специализированными организациями, обеспечивающими безопасную эксплуатацию МКД (договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, договор поверки вентиляционных каналов, договор на аварийно-техническое обслуживание лифтового оборудования, договор периодического освидетельствования оборудования), а так же выполняется комплекс мероприятий по уборке придомовой территории и мест общего пользования дома в соответствии с требованием норм и правил.

В отношении внутридомовых инженерных сетей (эл.энергия, холодное водоснабжение и водоотведение, газоснабжение) – все сети находятся в технически исправном состоянии обеспечивающем безопасную и бесперебойную подачу соответствующего коммунального ресурса, перебои в поставках соответствующих ресурсов могут быть связаны только с не поставками ресурса соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Ситуация с перепланировкой нежилого помещения №31-40 по адресу: г.Геленджик, ул.Красногвардейская д.34., находится на контроле в органах архитектуры администрации г.Геленджика и не находится в компетенции правления ТСЖ «Содружество», так же по результатам проверки, действий(бездействий) правления ТСЖ органами жилищного контроля по указанному вопросу в действиях правления не выявлено нарушений жилищного законодательства.

На данные вопросы, а так же другие требования, собственникам был дан развернутый ответ исх.№109 от 03.02.2021г. полученный представителем собственника кв. №50 дома 34, приложены соответствующие документы, так же копия указанного ответа была размещена на информационных стендах в подъездах домов.

По вопросу избрания председателя правления ТСЖ не на общем собрании собственников отдельным пунктом повестки дня голосования а на заседании вновь избранного правления ТСЖ то по условиям действующего жилищного законодательства РФ избрание председателя правления на заседании правления из числа вновь избранных членов правления не противоречит нормам жилищного права.

Действующая редакция Устава ТСЖ «Содружество» не противоречит нормам действующего законодательства РФ, но вопрос о разработке и принятии новой редакции устава ТСЖ с учётом современных жизненных условий и реалий нашего времени будет рассмотрен органами правления ТСЖ и вынесен на голосование для утверждения на общем собрании членов ТСЖ на следующем собрании.

В подготовленной версии годового отчета о деятельности ТСЖ представленной для утверждения на общем собрании членов ТСЖ были учтены выявленные ревизионной комиссией неточности в бухгалтерской отчетности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2022 года № 973 минимальный размер оплаты труда (МРОТ), установленный с 1 января 2022 года, проиндексирован на 10% и составит с 1 июня 2022 года - **15279 рублей.**

Таки образом, минимальная заработная плата работников организаций, не может быть менее этой суммы. Право работника на получение заработной платы не ниже минимального размера оплаты труда гарантируется статьей 133 Трудового кодекса РФ. Регионы Российской Федерации наделены

полномочиями самостоятельно устанавливать приравненный к федеральному или повышенный минимальный размер оплаты труда.

Так, Региональным соглашением о минимальной заработной плате в Краснодарском крае на 2022-2024 годы установлено, что **размер минимальной заработной платы в Краснодарском крае для работников внебюджетного сектора экономики определен на уровне 1,05 МРОТ**, установленного федеральным законом, без учета компенсационных, стимулирующих и социальных выплат, что составляет **16043 рублей(15279\*1,05)** при условии, что им полностью отработана норма рабочего времени и выполнены нормы труда (трудовые обязанности).

Эта сумма одинаково действует на территории всего Краснодарского края.

В случае, если минимальная заработная плата работников организаций, окажется меньше **16043 рублей** соответственно, то работодателя могут привлечь к административной ответственности в соответствии со ст. 5.27 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В связи, с чем правлением ТСЖ принято решение о приведении в соответствие с условиями действующего трудового законодательства и повышением МРОТ персонала ТСЖ, для избежания привлечения ТСЖ к административной ответственности за нарушения в сфере трудового законодательства.

Так же по обращению собственника помещения арендуемого ТСЖ для обеспечения приема граждан об увеличении стоимости арендной платы.

Вышеперечисленное вынуждает правление ТСЖ принять решение о вынесении на голосование на общем собрании членов ТСЖ вопроса об увеличении тарифа(ставки) с 37 рублей до 38 рублей 50коп., что нашло своё отражение в проекте сметы на 2022-2023гг.

С уважением  
Правление ТСЖ «Содружество»