

Особенности управления многоквартирными домами

Разъясняет помощник Катав-Ивановского городского прокурора Логвинова В.А.

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя принадлежащее собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности общее имущество. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого дома (ч. 6 ст. 15, п. п. 1 - 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Управление многоквартирным домом представляет собой деятельность по выполнению стандартов, направленных, в частности, на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление гражданам, проживающим в таком доме, коммунальных услуг или (в определенных случаях) постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ; п. 2 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416).

Возможные способы управления многоквартирным домом

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

Непосредственное управление возможно в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более тридцати (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений договоры горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения от своего имени (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ).

Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме заключаются на основании решений общего собрания собственников помещений (ч. 1 ст. 164 ЖК РФ).

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, указанное в решении общего

собрания собственников помещений либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ).

Преимуществом непосредственного управления является, в частности, отсутствие расходов на управление, характерных для способа управления через управляющую организацию.

Недостатком этого способа управления является, в частности, снижение эффективности управления и качества жилищно-коммунальных услуг при большом количестве собственников помещений, необходимость проведения общих собраний по каждому жилищному вопросу.

2. Управление ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) создается собственниками многоквартирного дома (решением более 50% собственников) или собственниками квартир нескольких домов, является видом товариществ собственников недвижимости, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, и регистрируется в качестве некоммерческой организации (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; пп. 4 п. 3 ст. 50, п. 2 ст. 291 ГК РФ).

Цель ТСЖ - управление общим имуществом дома и осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества собственников (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

ТСЖ имеет право оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. Если ТСЖ заключило договор с управляющей организацией, оно контролирует выполнение обязательств по такому договору.

Преимуществами ТСЖ являются прямое управление имуществом собственников, эффективная защита собственников перед ресурсоснабжающими организациями.

К недостаткам ТСЖ можно отнести высокий уровень расходов на содержание штата работников.

3. Управление управляющей организацией

Управляющая организация - коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии. При этом многоквартирным домом может управлять только одна управляющая организация (ч. 1.3, 9 ст. 161 ЖК РФ).

Кроме способа управления общему собранию собственников помещений необходимо выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора и размер платы за содержание и ремонт.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. По условиям договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (п. п. 4, 4.7 ч. 2 ст. 44, ч. 1, 2 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. При этом собственники помещений вправе расторгнуть договор управления по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ч. 5, 8 ст. 162 ЖК РФ).

Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, то управление таким домом осуществляется временной управляющей организацией, которая определяется решением уполномоченного органа (органа местного самоуправления/органа государственной власти субъекта РФ) на срок не более года. Договор управления таким домом считается заключенным со дня принятия указанного решения. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней направляет собственникам помещений уведомление о принятом решении, об условиях договора управления и условиях его прекращения (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ; п. 2 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616).

Собственники помещений на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Недостатком данного способа управления многоквартирным домом является, в частности, отсутствие у собственников способов прямого контроля за результатами оказанных услуг или выполненных работ.

Таким образом, жилищное законодательство позволяет собственникам помещений самостоятельно определить наиболее удобный способ управления многоквартирным домом, принимая во внимание всю полноту сложившихся отношений как между собственниками, так и с третьими лицами.