

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Томский государственный архитектурно-строительный университет»

Ч.Д. Цыренжапов, Д.С. Шенбергер, Д.В. Елисеев

**ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ
ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Учебное пособие

Томск
Издательство ТГАСУ
2013

УДК 332.871.1(075.8)

ББК 65.9(2)441я7

Цыренжапов, Ч.Д. Основы управления многоквартирными жилыми домами [Текст] : учебное пособие / Ч.Д. Цыренжапов, Д.С. Шенбергер, Д.В. Елисеев. – Томск : Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2013. – 84 с.
ISBN 978-5-93057-563-7

В пособии изложены общие вопросы управления многоквартирными жилыми домами (далее – МКД), включая вопросы о способах управления МКД, договоре управления МКД, Совете многоквартирного дома. В нем описывается порядок организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, вопросы по раскрытию информации управляющими организациями (товариществами собственников жилья) и др.

Нормативно-правовой материал в тексте пособия приведен по состоянию 01.03.2013 г. Пособие предназначено для бакалавров, магистров и аспирантов, обучающихся по направлениям 080200 «Менеджмент», 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление».

УДК 332.871.1(075.8)

ББК 65.9(2)441я7

Рецензенты:

Минаев Н.Н., д.э.н., профессор, декан факультета экономики и менеджмента ТГАСУ;

Будатаров С.М., к.ю.н., декан юридического факультета Западно-Сибирского филиала ФГБОУ ВПО «Российская академия правосудия» (г. Томск).

ISBN 978-5-93057-563-7

© Томский государственный
архитектурно-строительный
университет, 2013

© Ч.Д. Цыренжапов,
Д.С. Шенбергер,
Д.В. Елисеев, 2013

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	5
1. Общая характеристика управления многоквартирными домами	6
2. Способы управления многоквартирными домами	9
2.1. Общие положения.....	9
2.2. Непосредственное управление	10
2.3. Управление многоквартирными домами товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, жилищно-строительным кооперативом.....	19
2.4. Управление жилыми многоквартирными домами управляющей организацией.....	25
3. Правовое положение собственника жилья в многоквартирном доме	32
3.1. К вопросу о собственнике жилья	32
3.2. Права и обязанности собственника жилья	33
4. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома	40
4.1. Общие положения.....	40
4.2. Право на участие в общем собрании.....	41
4.3. Виды и формы общих собраний.....	42
4.4. Компетенция общего собрания	43
4.5. Порядок проведения общего собрания.....	44
5. Договор управления многоквартирным домом	49
5.1. Понятие «договор». Стороны договора	49
5.2. Форма и содержание договора	49
5.3. Ответственность по договору	52
5.4. Изменение и расторжение договора	53
6. Основы правового регулирования деятельности по оказанию услуг (выполнению работ) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	55
6.1. Общие положения.....	55
6.2. Состав и требования к деятельности по содержанию	

и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	56
7. Правила предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме.....	60
8. Информационная открытость при управлении многоквартирными домами	69
9. Совет многоквартирного дома.....	74
9.1. Общий правовой статус Совета.....	73
9.2. Компетенция Совета.....	75
9.3. Председатель Совета	76
10. Общие принципы оплаты коммунальных услуг, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.....	80
Заключение	81
Библиографический список.....	82

ВВЕДЕНИЕ

Управление многоквартирными домами – это новая область общественных отношений в жилищно-коммунальной отрасли. Значимость этих отношений выражается в том, что сегодня техническое состояние жилищного фонда страны во многом определяется качеством настройки управленческих механизмов на уровне конкретного многоквартирного дома. И это качество создается самими собственниками жилья в многоквартирном доме, их активностью, способностью к взаимодействию и объединению усилий.

Жилищный кодекс России сформировал устойчивую нормативно-правовую среду для развития новых управленческих инструментов в жилищной сфере. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, управляющая организация, товарищество собственников жилья, договор управления многоквартирным домом – эти и другие юридические конструкции в настоящий момент бесповоротно и окончательно вошли в практику организации жилищного хозяйства в нашей стране. Известно, что данные общественные процессы шли и идут болезненно, вызывая недовольство со стороны населения, но другого пути нет: собственник квартиры должен стать сособственником многоквартирного дома.

Каждый собственник жилья в многоквартирном доме или лицо, намеренное в будущем стать таким собственником, обязано иметь общее представление о процессе управления многоквартирным домом и базовые знания в этой области. Наличие этих знаний может принести вполне зримые материальные выгоды носителю знаний, поскольку позволит избежать незаконных и обоснованных платежей в составе платы за жилое помещение. Такая обязанность зиждется на основополагающем правовом принципе «Бремя содержания собственности несет собственник».

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Что такое управление многоквартирным жилым домом?

Управление многоквартирным жилым домом (далее – МКД) – это непрерывная и совместная деятельность собственников помещений в многоквартирном жилом доме по организации управленческих структур и процедур с целью обеспечения безопасности, функциональности и комфорта своего дома.

Каковы цели управления многоквартирным жилым домом?

Цели управления МКД:

- 1) обеспечение безопасности дома;
- 2) обеспечение функциональности дома;
- 3) обеспечение комфорта дома.

Достижение всех трех целей в совокупности образуют привлекательность МКД для извлечения собственниками помещений максимальной выгоды (пользы) от своего помещения в этом доме.

Собственники жилья в доме стремятся к формированию благоприятных условий для проживания. Собственники же нежилых помещений в МКД стремятся к формированию благоприятных условий для ведения малого бизнеса, профессиональной деятельности (частной практики и т. п.).

Привлекательность дома для проживания, ведения малого бизнеса, профессиональной деятельности помимо других факторов, в свою очередь, влияет на рыночную стоимость помещения в многоквартирном доме. Поэтому при управлении МКД необходимо принимать во внимание аспект коммерческой (инвестиционной) привлекательности МКД, включая помещения в нем и наличие земельного участка.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в ч. 1 ст. 161 указывает, что управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания

граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Чем управляем в процессе управления МКД?

Собственники помещений сообща управляют многоквартирным жилым домом. Для каждого собственника в доме есть три вида имущества: личное имущество, общее имущество и чужое имущество. Для собственника помещения в доме выгоды, приобретаемые от пользования личным имуществом, напрямую зависят от того, как содержится общее имущество, и косвенно зависит и того, как содержится чужое имущество. Отсюда процесс управления охватывает весь многоквартирный дом, включая земельный участок.

Кто управляет в процессе управления МКД?

Управление многоквартирным домом, вопреки устоявшемуся стереотипу, осуществляет не управляющая организация и не товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ), а сами собственники помещений в таком доме. Именно они определяют и расставляют приоритеты. К примеру, что надо делать в первую очередь: ремонт крыши или подъезда. Именно они решают, предоставлять ли доступ к своему общему имуществу Интернет-провайдерам. Все «судьбоносные» решения по управлению домом принимают исключительно собственники помещений в МКД. Управление осуществляется с помощью специального органа управления многоквартирным домом – общего собрания собственников помещений.

Функции управления многоквартирным жилым домом

Весь процесс управления многоквартирным домом держится на следующих «трех китах»:

1) непосредственно функция управления домом (это планирование, организация, регулирование и контроль управленческих мероприятий, направленных на достижение цели управления домом – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан). В основном это работа с людьми, документами и деньгами;

2) функция надлежащего содержания общего имущества дома (это планирование, организация, регулирование и контроль мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме). Это сугубо техническая работа, связанная с эксплуатацией и обеспечением надлежащего функционирования инженерных сетей и оборудования, приборов учета коммунальных ресурсов, строительных конструкций и т. п.;

3) функция предоставления коммунальных услуг (это планирование, организация, регулирование и контроль мероприятий по обеспечению населения услугами водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения и электроснабжения). Суть работы: взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями, защита прав потребителей коммунальных услуг перед ресурсоснабжающими организациями, мониторинг качества и объема потребляемых ресурсов, определение размера и сроков платы за поставленный ресурс и т. п.

2. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

2.1. Общие положения

С целью упорядочения процесса управления многоквартирным домом действующее жилищное законодательство предусматривает ряд способов управления.

На сегодня собственникам помещений в МКД предложено выбрать один из трех способов управления:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений;
- 2) управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Отметим, что каждый из способов следует рассматривать исключительно как форму, которую можно наполнить совершенно разным содержанием. В связи с этим к выбору способа управления нужно относиться очень серьезно и учитывать следующие обстоятельства: инженерно-техническое состояние дома, степень его износа, год введения в эксплуатацию, коммерческую привлекательность дома, количество и социальный состав собственников (их количество, возраст и материальное благосостояние), наличие грамотных и энергичных лидеров из числа собственников жилья. Только с учетом всех перечисленных обстоятельств можно принять оптимальное решение.

Не бывает плохих или хороших способов управления домом – бывает хорошая или плохая реализация того или иного способа управления.

Рассмотрим способы управления многоквартирным домом более подробно.

2.2. Непосредственное управление

Выбор такого способа управления многоквартирным жилым домом как непосредственное управление говорит о том, что собственники готовы самостоятельно осуществлять деятельность по управлению общим имуществом в доме, без привлечения управляющих организаций и без создания ТСЖ. Такие собственники не готовы делегировать свои функции по управлению домом третьим лицам. Такие собственники намерены самостоятельно взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями для получения коммунальных услуг.

Собственники помещений не создают специальной управленческой надстройки для управления домом, так как при непосредственном управлении не нанимается штат для выполнения управленческих функций. Собственники берут эти функции на себя на добровольных и безвозмездных началах. Действуют принципы «Я сам» и «Всё в моих руках». Делая управленческую работу самостоятельно, собственники в определенной мере экономят свои деньги, которые могли бы уйти на оплату услуг профессионального управленца. Очевидно, что без привлечения профессионала можно обойтись только там, где несложный (во всех смыслах) объект управления.

Эффективность самостоятельного управления лучше проявляет себя в условиях небольшого количества собственников помещений: там, где «стол для переговоров» незначительный, а шанс договориться и выработать общее решение высок. Прямое планирование, регулирование, организация и контроль всех процессов, направленных на управление домом, на наш взгляд, реальны при малом количестве собственников, имеющих доверительные отношения между собой и достаточно сильную мотивацию. Непосредственное управление подходит для дома, где проживает группа активных, компетентных и контактирующих между собой собственников жилья.

В обычных же условиях личные интересы жителей в доме противоположны. К примеру, интересы собственников, живущих на первом этаже, и интересы собственников, живущих на последнем этаже, могут существенно различаться. Первые обычно понимают, что надо ремонтировать подвал, а вторые – уверены, что ремонту подлежит крыша. Достижение согласия дается очень сложно или не дается вообще. Дом, в котором нет согласия между собственниками помещений и нет легального механизма принятия решения при отсутствии такого согласия, обречен. Лодка, в которой гребцы гребут как попало, далеко не уплывет, а самое страшное, что она непременно пойдет ко дну.

Кроме того, выполнение функций управления на безвозмездной основе и в отсутствие законно оформленных договоров не стимулирует к качественному выполнению возложенных на собственников квартир функций. Может получиться, что часть собственников внесла деньги на текущий ремонт, а другая часть не внесла. Итог: либо ремонта не будет, либо одни собственники будут паразитировать за счет других. Плюс к этому при данном способе управления финансовые потоки уводят в теневой сектор экономики. Отсюда вполне реальны финансовые злоупотребления при сборе и расходовании «общих» денег. Анализ практики показывает, что в основном при непосредственном управлении денежные средства не проходят через банковские счета, на них не оформляются установленные формы документов, в т. ч. договоры с подрядчиками. Стоит знать, что чем больше собираемая и расходующая денежная сумма, тем больше рисков.

Наконец, одним из недостатков данного способа является отсутствие права на получение бюджетных средств для проведения капитального ремонта. Это связано с отсутствием расчетного счета, на который перечислялись бы целевые бюджетные средства (коллектив собственников не может открыть расчетный счет на всех, а счет на одного из собственников не вызывает доверия), отсутствием ответственного лица, который мог бы от-

читаться за расходование бюджетных средств (ответственны все, а значит никто конкретно).

Преимущества же данного способа управления в отсутствии необходимости нести управленческие расходы (по обслуживанию юридического лица, содержанию оплачиваемого управленца и т. д.), упрощенный порядок управления (решения принимаются оперативно, оформляются просто и т. д.). Этот способ управления особенно хорошо проявляется в домах, в которых насчитывается от 2-х до 20 квартир, и проживают люди одного социального статуса, а также там, где дом находится в надлежащем техническом состоянии, и его жители готовы вкладывать свои деньги на развитие дома, не уповая на бюджет.

Когда собственников помещений в доме мало, все участвуют в процессе управления и между ними сохраняются добрососедские отношения, то появляется возможность неформально консолидировать денежные средства, материальные и иные средства, вплоть до личных способностей, в условный ресурсный фонд дома. Такие отношения на сегодня не урегулированы действующим законодательством, и вряд ли целесообразно их регулировать. В таких условиях и при добросовестном подходе вполне реально наладить эффективное и экономное исполнение функции по содержанию и ремонту небольшого многоквартирного дома. Достоинство заключается в том, что собственники самостоятельно и сообща могут выбрать конечного подрядчика (исполнителя) или же львиную долю подряда сделать сами, и, наконец, могут не рассчитывать с подрядчиками до тех пор, пока подрядные работы (услуги) не будут качественно выполнены (исполнены). При этом отрицательные стороны тоже понятны. Есть большой риск ошибиться с выбором подрядчика по следующим причинам: этот выбор делают непрофессионалы; из-за отсутствия оформленных гарантийных обязательств нельзя предъявить, после расчета, претензии к результатам работ и услуг; возможны налоговые споры и др.

Практическая реализация решений и взаимодействие с третьими лицами при непосредственном способе управления домом может осуществляться по-разному. Возможны три способа распределения обязанностей и представления интересов между собственниками:

1) все обязанности по управлению домом распределяются между всеми собственниками и выполняются ими на общественных началах и добровольной основе, в том числе и представительство в отношениях с третьими лицами;

2) решением общего собрания уполномочивается один из собственников помещений на инициирование всех решений по управлению многоквартирным домом, в том числе с правом представлять интересы собственников перед третьими лицами;

3) на основании решения общего собрания от имени собственников вправе действовать иное лицо, не являющееся собственником помещений, но имеющее доверенность от всех собственников помещений или их большинства. Следует обратить внимание, что это лицо не является управляющим, поскольку все решения принимаются общим собранием собственников помещений. Оно является представителем интересов собственников перед третьими лицами, действующим строго в границах своих полномочий и не имеющим простора для принятия самостоятельных решений.

Для того чтобы уполномочить третье лицо (не собственника помещения) на представление интересов по вопросам управления многоквартирным домом, необходимо:

– решение общего собрания собственников помещений о наделении лица полномочиями действовать от имени собственников помещений в отношениях с третьими лицами;

– доверенность, составленная в письменной форме, выданная уполномоченному лицу всеми собственниками помещений в многоквартирном доме или их большинством.

Реализация непосредственного управления многоквартирным домом состоит в заключении собственниками договоров

с подрядными организациями (подрядчиками), оказывающими услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, и ресурсоснабжающими организациями.

Отсутствие таких договоров позволяет сделать вывод о том, что выбранный собственниками помещений способ управления не реализован, следовательно, в соответствии с пунктом 4 ст. 161 ЖК РФ, дом может стать объектом для проведения муниципального конкурса по отбору управляющих организаций.

При непосредственном управлении многоквартирным домом особое значение в процессе управления домом занимает общее собрание собственников помещений в доме. При этом способе управления общее собрание работает гораздо интенсивнее, чем при других способах управления. Можно сказать, что оно превращается в штаб принятия не только стратегических, но и тактических, и оперативных решений. На общем собрании принимаются все решения, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в доме, предоставлением коммунальных услуг и распоряжением общей долевой собственностью в доме. Иначе эти управленческие решения будут нелегитимны.

Собственники помещений на основании решения общего собрания вступают в договорные отношения с лицами, оказывающими услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом в качестве одной стороны в договорах с поставщиками жилищных услуг выступают все собственники или их большинство (рис. 1).

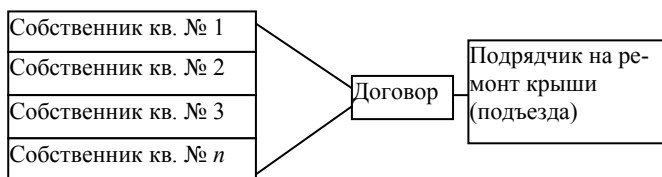


Рис. 1. Заключение договора на жилищные услуги, одной из сторон в которых являются все собственники помещений в доме

В случае, когда собственники помещений передали полномочия по представлению интересов уполномоченному лицу (одному из собственников), такое лицо вправе заключать договоры по содержанию и ремонту общего имущества от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме или их большинства (рис. 2).

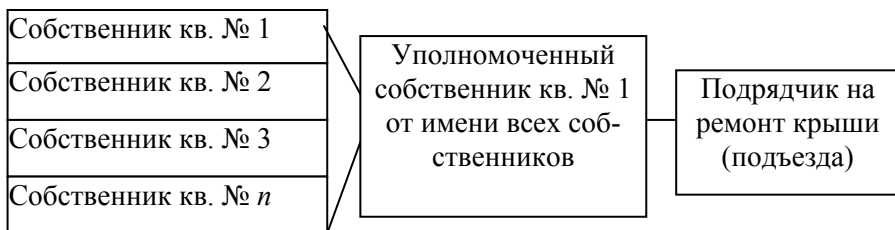


Рис. 2. Заключение договора на жилищные услуги одним из собственников, действующим по доверенности от имени всех собственников помещений в доме

В случае, когда уполномоченное лицо не является собственником помещения в данном доме, формулировка преамбулы договора подряда может быть, к примеру, следующей: «Иванов И.И., Петров П.П., Сидоров С.С. в лице Федорова Ф.Ф., действующего на основании доверенности № 1 от 01 сентября 2011 г., именуемые в дальнейшем «Заказчики», с одной стороны, и ООО «Ремонт подъездов» в лице директора Смирнова С.С., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем...». В данном примере Иванов, Петров и Сидоров являются собственниками помещений, и они выступают стороной договора, а Федоров не является собственником помещения и подписывает договор от имени собственников помещений на основании доверенности, которую выписали ему Иванов, Петров и Сидоров.

Подрядные организации, оказывающие услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, выбираются согласованно всеми собственниками помещений в доме, участвующими в непосредственном управлении или их большинством, на общем собрании собственников. Выбор подрядчика – процедура сложная и ответственная. На рынке жилищных услуг работают серьезные компании, имеющие все необходимые разрешения, предоставляющие гарантии на результаты своей работы, которые также могут предоставить отсрочку или рассрочку платежа. На этом же рынке есть пройдохи, проходимцы, мошенники, калымщики, работающие за «наличные», без оформления договоров и без предоставления каких-либо гарантий.

Перед выбором подрядной организации собственники определяют потребность в проведении работ, направленных на содержание и ремонт дома. Иными словами, собственники должны определить, какие в текущем году они будут проводить мероприятия по содержанию и ремонту общего имущества, в каком объеме и с какой периодичностью.

Размер платы каждого собственника за предоставленные по договору подряда услуги определяется расчетным путем, т. е. вся сумма договора должна быть распределена между всеми собственниками помещений, заключившими договор подряда, пропорционально их доли в праве общей долевой собственности. Что касается собственников, не участвующих в заключении договора подряда, то подрядчики не вправе требовать с них каких-либо платежей. Однако собственники помещений, участвующие в договорных отношениях с подрядчиком, вправе требовать с них возмещения части средств, выплаченных подрядчику.

Часть 2 ст. 164 ЖК РФ предусматривает необходимость заключения договоров о предоставлении коммунальных услуг с каждым собственником помещения в многоквартирном доме отдельно. Здесь уже не действует правило о том, что стороной договора являются все собственники помещений или их большинство.

Договоры на предоставление коммунальных услуг заключаются каждым собственником помещения от своего имени (рис. 3).

Собственники помещений в многоквартирном доме, управляющие домом непосредственно, плату за коммунальные услуги вносят на основании и в соответствии с договорами, заключенными с лицами, предоставляющими коммунальные услуги.



Рис. 3. Заключение договора на коммунальные услуги с каждым собственником помещения в доме

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ. Основная проблема, когда собственники квартир имеют прямые договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями, заключается в том, что потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды остается без контроля и управления, а также в том, что трудно проводить единую ресурсосберегающую политику в доме. Кроме того, собственники помещений остаются один на один с ресурсоснабжающими организациями. «Весовая категория» сторон коммунальных отношений, взаимодействующих в таком варианте, существенно различается. В основной своей массе собственники помещений вынуждены безропотно оплачивать квитанции на коммунальные

услуги. Споры относительно плохого качества коммунальных услуг, неправомерности начислений платы за коммунальные услуги не уместны в силу «безоружности» собственника жилья перед «гигантом-монополистом».

Непосредственное управление многоквартирным домом имеет ряд ограничений. Во-первых, если в многоквартирном доме, более двенадцати квартир, то собственники помещений в данном доме договор оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества могут заключать исключительно с управляющей организацией. Нельзя эти работы и услуги выполнять самим собственникам жилья или привлекать подрядные организации. Непосредственное управление в «большом» многоквартирном доме возможно только с участием управляющей организации. Вывод такой: если не будет привлечения управляющей организации, то не будет и такого способа управления домом как непосредственное управление. Во-вторых, если в доме более четырех квартир, то должен быть сформирован Совет многоквартирного дома. Следовательно, непосредственное управление, по существу, все же превращается в «опосредованное» управление.

«Самодетельность» и «эксперименты» допустимы только на тех многоквартирных домах, где количество квартир составляет менее двенадцати. Это продиктовано существующими реалиями: как показывает практика, при количестве собственников и помещений в доме более 10–15, управление домом становится не гибким, неоперативным. Это в свою очередь, приводит к указанным выше проблемам, необходимости проведения новых общих собраний и т. д. В итоге эффективность управления домом и качество жилищно-коммунальных услуг существенно снижается.

Итак, непосредственное управление многоквартирным домом – это управленческая деятельность собственников помещений в многоквартирном доме по совместной организации исполнения функции содержания (ремонта) общего имущества

в доме и по организации исполнения функции обеспечения коммунальными услугами в индивидуальном порядке.

2.3. Управление многоквартирными домами товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, жилищно-строительным кооперативом

Одним из распространенных способов управления многоквартирным домом является управление некоммерческим объединением собственников помещений в доме: чаще ТСЖ, реже ЖК и ЖСК.

Понятие «ТСЖ» определено ЖК РФ (ст. 135). Так, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 ст. 136 ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам

помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Из данного определения следует, что ТСЖ – это юридическое лицо, которое относится к некоммерческим организациям. Главное то, что «владельцами» этого юридического лица являются сами собственники помещений в многоквартирном доме. Основное условие существования ТСЖ – самоорганизация собственников жилья вокруг своей собственности. Ключевая характеристика ТСЖ в том, что это объединение собственников.

Цели создания и деятельности этой некоммерческой организации:

- совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг;
- обеспечение владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Как видно, в этих целях нашли отражения все функции управления многоквартирными домами. ТСЖ – это специальная управленческая надстройка в доме. Собственники помещений в доме имеют возможность «делегировать» свои обязанности по управлению жильем этой надстройке. Но в сравнении с управляющей организацией в ТСЖ все же действуют принципы «Я сам» и «Все в моих руках».

Главным внутренним документом в ТСЖ является Устав, который принимается на общем собрании собственников большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. Устав ТСЖ должен соответствовать действующему законодательству, поэтому в него необходимо периодически вносить изменения и дополнения.

Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превысить 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. ТСЖ жизнеспособно только в условиях его преобладающей поддержки со стороны

собственников помещений в доме. Наличие такой поддержки – постоянная забота правления товарищества.

Отношения в ТСЖ строятся на основании добровольного членства, которое возникает у собственника помещения в доме после заявления о вступлении в товарищество. Отношения ТСЖ с собственником помещения, не являющимся членом товарищества, строятся на основании договора о содержании и ремонте общего имущества.

ТСЖ, как и любое другое юридическое лицо, имеет собственную структуру управления. От эффективности работы этой структуры напрямую зависит эффективность самой организации. Согласно ст. 144 ЖК РФ, органами управления товарищества являются: общее собрание членов и правление. Правление возглавляет председатель. В ТСЖ также может быть создан контрольно-ревизионный орган. Общее собрание членов является высшим органом управления товарищества. Руководство текущей деятельностью осуществляется правлением товарищества, которое избирается общим собранием членов. Необходимо следить за тем, чтобы председатель и правление работали на благо дома и «не отрывались» от собственников жилья (членов ТСЖ). Кстати, на практике это достаточно частое явление. Именно поэтому важно, чтобы контрольно-ревизионный орган был дееспособным.

К компетенции органов управления товарищества относятся: установление порядка внесения обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определение их размера, а также установление порядка внесения оплаты коммунальных услуг членами товарищества.

Управление многоквартирным домом, на базе которого создано ТСЖ, может осуществляться:

- членами правления во главе с председателем;
- профессиональным управляющим, привлеченным членами правления товарищества из внешней среды.

Этап реализации способа управления многоквартирным домом с помощью ТСЖ считается завершенным с момента государственной регистрации товарищества в налоговых органах.

В соответствии с законодательством РФ, при управлении многоквартирным домом ТСЖ вправе заключать договор управления многоквартирным домом с управляющими организациями, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме.

1. Заключение договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг ТСЖ (рис. 4).

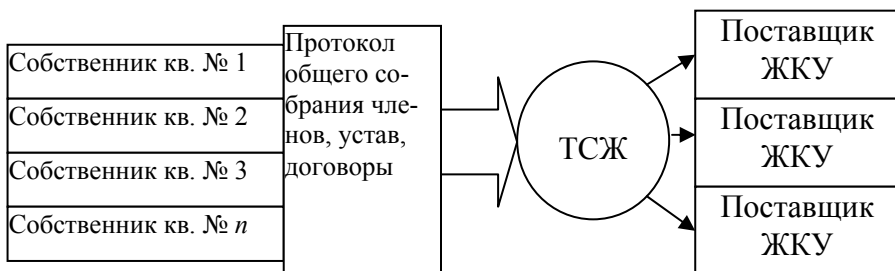


Рис. 4. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги ТСЖ

2. Собственники помещений в многоквартирном доме (члены ТСЖ) делегируют право заключения договоров на поставку различных жилищно-коммунальных благ товариществу, а ТСЖ, в свою очередь, заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков в сфере ЖКХ и заключает с ними договоры (рис. 5).

Перечислим достоинства правильно реализованного способа управления многоквартирным домом с помощью ТСЖ:

– собственники помещений в многоквартирном доме имеют возможность оперативно определять оптимальное соотношение цены и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и выбирать те подрядные организации, которые их устраивают;

– собственники сами контролируют процесс предоставления жилищно-коммунальных услуг подрядчиками через органы управления ТСЖ (правление);

– денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете юридического лица (ТСЖ) и расходуются только на нужды дома. С помощью созданной ревизионной комиссии собственники могут проконтролировать целевое расходование этих средств;

– собственники сами определяют, что капитально отремонтировать в доме: лестницы, внутренние инженерные сети, крышу и лифты. Сами решают, когда и в каком порядке проводить ремонтные работы, выбирают материалы для ремонта, устанавливают порядок сбора денежных средств на ремонт: раз в месяц, раз в квартал или по мере надобности;

– в товариществе могут создаваться накопительные фонды и счета в целях, определяемых самими членами: на капитальный ремонт, на благоустройство детских площадок, установку систем видеонаблюдения, приобретение и установку приборов учета и т. п.;

– для выполнения различных работ по содержанию и обслуживанию дома ТСЖ могут привлекать на договорной основе граждан, непосредственно проживающих в этом доме. Таким образом, частично может быть решена проблема «должников» и занятости некоторых жильцов;

– члены товарищества могут легко использовать преимущества такого способа управления, как управление управляющей организацией, поскольку они вправе нанять ее для обслуживания многоквартирного дома. Процедура смены управляющей организации в этом случае значительно облегчена;

– собственники помещений в многоквартирном доме, с одной стороны, самостоятельно управляют своей недвижимостью, а, с другой стороны, имеют специализированные органы для решения этих вопросов;

– ТСЖ освобождается от оплаты налога на прибыль с аккумулируемых на банковском счете средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

– на товарищество возложена обязанность контролировать исполнение всех договорных обязательств подрядных и ресурсоснабжающих организаций, а также качество предоставляемых услуг и/или выполняемых работ;

– руководящие органы управления формируются из собственников помещений в доме, т. е. фактически соседей.

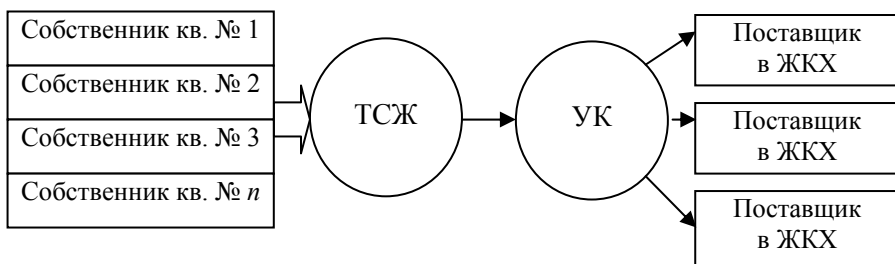


Рис. 5. Заключение различных договоров управляющей организацией от имени ТСЖ

Недостатки ТСЖ проявляются при неправильном применении этого способа управления. Что имеется в виду? К примеру, в доме проживают диаметрально противоположенные по социальному статусу жильцы, в нем создается ТСЖ, в итоге оно находится в состоянии перманентного конфликта одних жильцов с другими. Другой пример: в доме на 99 % проживают люди, не готовые к консолидации и самоорганизации, в нем создается ТСЖ, в итоге недобросовестный человек, замещающий должность председателя правления, имеет все возможности для использования денежных средств жильцов в личных интересах.

ТСЖ при всех своих достоинствах и недостатках – это площадка для организации общения между собственниками помещений в доме, это форма жилищного самоуправления с вкраплениями профессионального управления.

Таким образом, управление многоквартирным домом ТСЖ – это деятельность некоммерческого объединения собственников жилья, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, которая осуществляется объединением собственников помещений дома самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций.

2.4. Управление жилыми многоквартирными домами управляющей организацией

Управляющая организация – это, как правило, коммерческая организация, которой по решению общего собрания собственников помещений дома могут быть переданы полномочия по управлению общим имуществом многоквартирного дома, созданию благоприятных и безопасных условий проживания граждан и предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Стоит помнить, что управляющая организация – это бизнес, нацеленный на извлечение прибыли. В лучшем виде это цивилизованный, честный и социально ответственный бизнес, необходимый обществу и государству.

Собственники жилья в многоквартирном доме сами должны выбирать цену и качество жилищных услуг, определять их перечень, должны научиться «торговаться» с управляющей компанией, быть попросту здравомыслящими и по-хорошему жадными. Рассмотрим это на примере. Клиент пришел в магазин, купил батон, бутылку кефира, палку колбасы, коробку спичек, ананас и заплатил за это в соответствии с теми ценниками, что наклеены на товаре. Не нравится цена и качество товара? Это повод посетить другой магазин. Не хватает денег на все? Значит, приходится выбирать и отказаться, например, от колбасы или ананаса. С одной стороны, никому не придет в голову

требовать весь этот набор продукции, внося в кассу плату только за батон. С другой стороны, трудно представить ситуацию, когда Вы оплатили товар, например бутылку кефира в магазине, но дома обнаружили, что бутылка без кефира.

В отношениях с управляющей компанией должен постоянно работать принцип «Кто платит деньги – тот и заказывает музыку». Что же нужно для практической реализации этого принципа? Ключи к понятным отношениям заказчиков жилищно-коммунальных услуг с управляющей компанией – защищающий права и интересы собственников жилья договор и понятный, прозрачный прейскурант цен на услуги и работы управляющей компании.

При выборе управляющей организации одним из главных критериев следует признать ее стаж на рынке жилищно-коммунальных услуг, перечень и состояние жилого фонда, находящегося в управлении (обслуживании) этой организации. Не лишним будет предварительно узнать о штате сотрудников управляющей организации, прежде всего руководителя, а также учредителях организации. Из открытых источников желательно узнать показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации. Большое значение имеет сложившееся общественное мнение в отношении управляющей организации. Эти элементарные действия необходимы, чтобы быть уверенным, что завтра управляющая организация не обанкротится.

Конечно, не следует сразу же после встречи с руководящим составом управляющей организации ставить вопрос о ее выборе. Нужно, как минимум, тщательно проанализировать и сравнить 3–5 организаций, предварительно заказав у каждой из них калькуляцию цен на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Важное место в деятельности управляющей компании должно быть отведено постоянному контакту с собственниками жилья (заказчиками жилищно-коммунальных услуг) и отчетности перед ними за проделанную работу. Образно говоря, в этом

аспекте управляющая компания – это, прежде всего, директор, который всегда открыт к диалогу, сам «ползет» на крышу или в подвал дома для оценки и организации ликвидации аварийной ситуации, и всегда готовый отчитаться перед своими заказчиками за каждый рубль. Решить данный вопрос возможно разными способами: регулярно проводить встречи с представителями домов и инициативными жителями, вывешивать информацию на специально оборудованных стендах и т. п. Жители сами должны оговорить в договоре на управление домом способ предоставления информации. Эффективным представляется выпуск управляющей компанией периодического информационного издания. Это можно делать в виде ежемесячного печатного издания и/или в виде корпоративного интернет-сайта. Содержание и направленность этого информационного издания (интернет-сайта) зависит от выдумки команды управляющей компании. Главное, чтобы издание (сайт) включало в себя рассказы о проделанной работе, планируемых работах, ценах на данные работы, событиях на обслуживаемом жилом фонде и др.

Наша жизнь неотделима от многочисленных справок, актов и других документов. Оформить самую простую справку иногда не так-то просто. Получить бланк в одном кабинете, заполнить – в другом, подписать – в третьем, зарегистрировать – в четвертом, печать поставить – в пятом. И каждый раз: «приходите завтра», или «сегодня не приемный день». Хорошо, если эти кабинеты находятся на разных этажах здания, а не в разных концах города. Поэтому управляющую компанию выгодно выделяет работа в режиме «единого окна», когда все необходимые документы можно заказать и получить в одном месте. Руководители управляющих компаний должны предпринять все меры для удобства людей – их обслуживания в «едином окне», а не «гонять» собственников жилья по кабинетам. Ведь офис управляющей компании – это лицо компании.

Управляющие организации осуществляют свою деятельность в соответствии с нормами действующего законодатель-

ства, а также на основании договоров управления многоквартирным домом.

Решение общего собрания о выборе способа управления, согласно статье 161 ЖК РФ, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Заказчиками услуг управляющей организации могут быть:

– собственники помещений в многоквартирном доме (физические и юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, в собственности которых находится часть помещений в доме);

– ТСЖ, ЖК, ЖСК (объединения собственников);

– РФ в лице органов государственной власти, субъекты РФ в лице органов региональной власти, муниципальные образования в лице органов местного самоуправления, в собственности которых находятся все помещения в доме.

Если заказчиком услуг управляющей организации на управление домом выступает ТСЖ (ЖК, ЖСК), то это не относится к способу управления домом «управление управляющей организацией». Способ управления в этом случае – управление домом ТСЖ (ЖК, ЖСК).

Между выбранной управляющей организацией и собственниками помещений заключается договор управления, который является основанием для оказания услуг по управлению многоквартирным домом.

Договор управления домом – это единственный юридический документ, связывающий правами и обязанностями управляющую компанию и собственников жилья. Это единственный документ, регламентирующий взаимодействие сторон. К процедуре его составления и заключения следует отнестись с особой тщательностью и щепетильностью.

С проектом договора управления собственникам жилья следует знакомиться до того собрания, на котором будут утверждены условия заключения этого договора. Если собственников жи-

ля что-то не устраивает в проекте договора, то они могут выдвинуть свои соображения относительно договорных положений.

В том случае, если выбор управляющей организации осуществлен общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, то договор управления заключается на условиях, указанных в решении этого общего собрания, оформленном протоколом. Если выбор управляющей организации осуществлен органом местного самоуправления на основании конкурсного отбора (в случаях, когда собственники не избрали ни один из предложенных ЖК РФ способов управления домом), то договор управления заключается на условиях, изложенных в конкурсной документации.

Управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года, если иное не установлено договором управления, представляет собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Для достижения целей по договору управления управляющая организация:

- оказывает услуги по управлению;
- организывает оказание или самостоятельно оказывает жилищные услуги;
- заключает договоры с предприятиями-поставщиками жилищных услуг;
- заключает договоры с предприятиями-поставщиками коммунальных услуг;
- совершает иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года. Если на общем собрании собственников помещений решение об установлении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартир-

ном доме не принято, то размер данной платы устанавливается органом местного самоуправления.

Установление размера платы за жилищные услуги – это сегодня полностью прерогатива собственников помещений в многоквартирном доме. Размер указанной платы – итог торговых переговоров между управляющей компанией в лице руководства и собственников жилья в лице Совета дома. Отсюда каждый многоквартирный дом должен иметь индивидуальный размер этой платы, обусловленный проблемами и потребностями этого дома. Нижний порог этой суммы обусловлен требованиями безопасности и функциональности многоквартирного дома. Данной суммы должно быть достаточно для планирования, организации и исполнения минимального и необходимого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Верхнего порога размера платы за жилое помещение нет и не будет, т. к. комфортность дома можно повышать бесконечно за счет дополнительных услуг (работ), что требует денежных вложений.

Управляющая организация должна составить годовой план управления многоквартирным домом, в котором отражается весь перечень оказываемых услуг и работ на текущий год, выполняемых собственными силами и силами подрядных организаций. Этот план – основа для определения размера платы за жилое помещение. Данный план подлежит утверждению на общем собрании собственников помещений. Базовый перечень жилищных услуг, оказываемых управляющей компанией населению, приведен на рис. 6. Объем выполняемых своими силами работ и услуг управляющая организация определяет самостоятельно, исходя из принципа экономической целесообразности.

Услуги (работы) по управлению многоквартирным домом могут состоять из деятельности по:

- составлению перспективных и текущих планов управления домом, включающих в себя объемы работ, источники финансирования текущего календарного периода и планируемые

на будущие периоды, инвестиционные и прочие программы и мероприятия, позволяющие достичь поставленных целей управления в определенные сроки;

- изучению рынка поставщиков жилищно-коммунальных услуг, заключению договоров на поставку услуг, работ и контролю над исполнением договорных обязательств подрядными организациями;

- начислению, учету и сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги с собственников помещений;

- организации регистрации граждан по месту жительства, месту пребывания и снятия с такой регистрации;

- оформлению первичных документов на указанную регистрацию (снятие);

- осуществлению иной деятельности, направленной на управление многоквартирным домом (работа с должниками, по учету и ведению технической документации по управляемому дому, созданию и ведению базы данных по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома) и др.

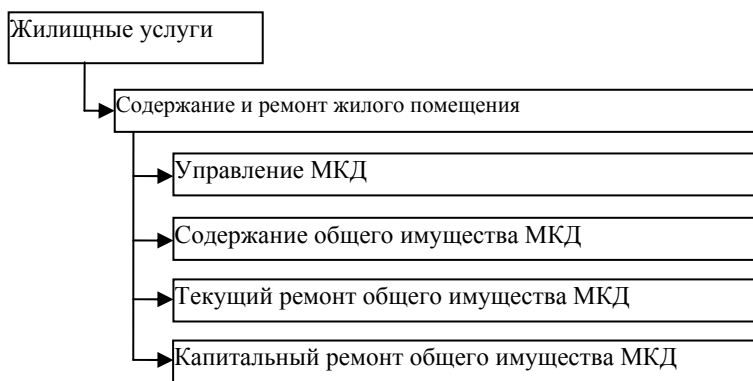


Рис. 6. Структура жилищных услуг

Таким образом, что управляющая организация – это профессиональное управление, это команда людей, обладающих специальными знаниями в области управления многоквартирными домами.

3. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ СОБСТВЕННИКА ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. К вопросу о собственнике жилья

Преобладающая масса россиян живет в инженерно-строительных объектах, называемых многоквартирными жилыми домами. Когда-то жилищный вопрос в нашей стране был решен именно таким образом. Как и любой материальный предмет, многоквартирный дом изнашивается и, в конце концов, приходит в негодность. Необходимо приложить большие усилия, чтобы максимально продлить жизненный цикл дома. «Крыша над головой» будет приносить долгое время радость только при условии, что за ее состоянием кто-то следит, вовремя устраняет все неполадки и проводит необходимый ремонт. К примеру, автолюбители знают, что срок службы «железного товарища» напрямую зависит от соблюдения элементарных правил эксплуатации и ухода за ним (диагностика, мытье, антикоррозийная обработка, своевременная смена масел, других жидкостей и т. п.).

Озабоченность вызывает тот факт, что у нас многоквартирные дома, в отличие от тех же автомобилей, де-факто все еще не имеют хозяев, т. е. тех лиц, которые напрямую заинтересованы в судьбе дома. Парадокс в том, что у квартиры хозяин есть, а у дома, в котором находится эта квартира, хозяина нет. Как будто при крушении дома квартира повиснет в воздухе и останется невредимой и пригодной для проживания. Чудес не бывает: хозяин квартиры будет вынужден становиться хозяином всего дома. Жилищное законодательство РФ исходит из того, что все «хозяева» квартир одновременно и совместно являются «хозяевами» всего дома. Позиция «моя хата с краю» нанесет вред, в конечном счете, носителю этой позиции. Будучи собственником кресла в кинозале нельзя быть уверенным, что кино состоится. Также будучи собственником кресла в автобусе

нельзя быть уверенным, что доедешь до места назначения. Уверенность появится только тогда, когда «собственники кресел» займутся общими проблемами и делами. Поэтому каждый из собственников жилья, сегодня не задумывающийся над управлением домом, однажды откроет двери своей квартиры, выйдет в подъезд и посмотрит на него впервые как на свое имущество. Иначе какой смысл сидеть в квартире, в которой холодно, нет света и воды.

В юридическом смысле под собственником помещения следует понимать физическое или юридическое лицо, имеющее право собственности на жилое или нежилое помещение в составе многоквартирного жилого дома. Лицо считается приобретшим право собственности на помещение с момента оформления права собственности, а именно его государственной регистрации в органах Росреестра (ст. 223 ГК РФ). Основанием приобретения права собственности на помещение в многоквартирном доме, согласно действующему законодательству, могут являться: приватизация, договор купли-продажи, мены, дарения, приобретения по приобретательской давности и др.

В социальном смысле собственник помещения – это субъект, обладающий жилищной культурой, способный к социальному взаимодействию, заботящийся о своей жилой собственности, ответственно относящийся к своим обязанностям и реализующий свои права как собственника. Очевидно, для того чтобы иметь красивый дом и ухоженную придомовую территорию, необходимо наличие в многоквартирном доме собственников жилья не только в юридическом, но и в социальном смысле.

3.2. Права и обязанности собственника жилья

Собственник жилья является субъектом жилищных правоотношений, которому принадлежит право владения, пользования и распоряжения не только помещением, но и долей общего

имущества в многоквартирном доме, в котором расположено его личное имущество.

Собственник в отношении своего личного имущества – квартиры или нежилого помещения – имеет следующие права:

- владения – возможности фактически обладать. Например, у собственника украли светодиодную лампу, значит, его лишили возможности владения ею;

- пользования – возможности извлекать полезные свойства вещи. Например, при утрате светодиодной лампы собственник лишается возможности получать освещение и экономию от этой лампы, т. е. пользоваться ею;

- распоряжения – возможности определять судьбу вещи. Это когда собственник принимает решение выбросить, продать, подарить светодиодную лампу, он, таким образом, решает ее судьбу, т. е. распоряжается своей вещью.

Собственник в отношении своего имущества или вещи обладает всеми тремя вышеперечисленными правомочиями одновременно (рис. 7).

Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Особенности права общей собственности таковы:

1. По общему правилу владение, пользование и распоряжение осуществляется по соглашению всех собственников. Однако в отношении общего имущества в многоквартирных жилых домах от этого правила сделано небольшое отступление: распоряжение этим имуществом осуществляется по соглашению простого или квалифицированного большинства. Единственный случай, когда требуется согласие всех собственников, – это уменьшение размера общего имущества.

2. Владение и пользование осуществляется без выдела своей доли в натуре, например: собственник квартиры в многоквартирном доме не может выделить участок земли или лестничной клетки, соответствующий размеру доли в общем имуществе дома, и владеть и пользоваться им по своему усмотрению. Однако каждый собственник владеет и пользуется общим имуществом независимо от размера своей доли.

3. Кроме того, собственник не может распорядиться своей долей отдельно от помещения, т. е. продать свою долю можно только одновременно с продажей квартиры. Приобрести в доме общее имущество можно только, купив помещение в нем. Это очень важно понимать, когда речь идет о продаже земельного участка под домом третьему лицу – это невозможно, поскольку приобретение права собственности (и только общей долевой) на землю под домом возможно через покупку помещения в доме. Все остальное также находится в рамках правила – изменение прав только по соглашению с собственниками помещений.

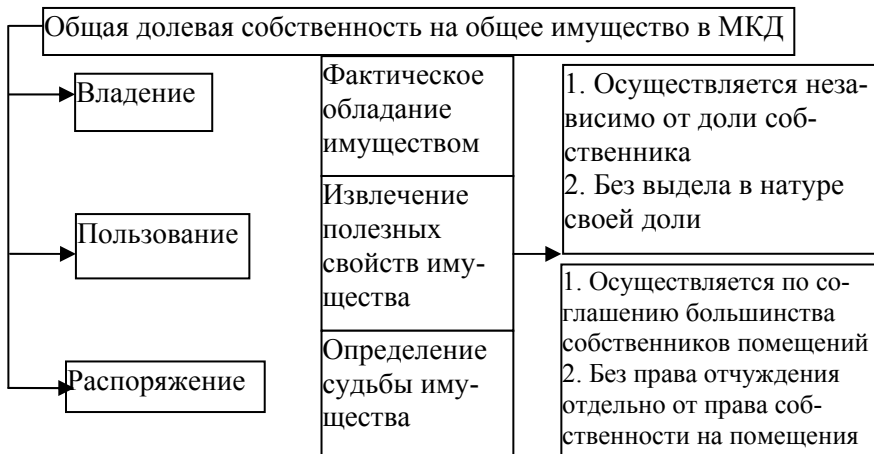


Рис. 7. Понятие «общая собственность»

Под этим следует понимать разделение права собственности на доли. То есть на части разделен не объект (общее имущество дома является неделимым), а право собственности, которое частями распределяется между участниками общей долевой собственности (рис. 8).

Доля в праве общей долевой собственности возникает при приобретении помещения в многоквартирном доме и прекращается при прекращении права собственности на помещение в доме. Собственник помещения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

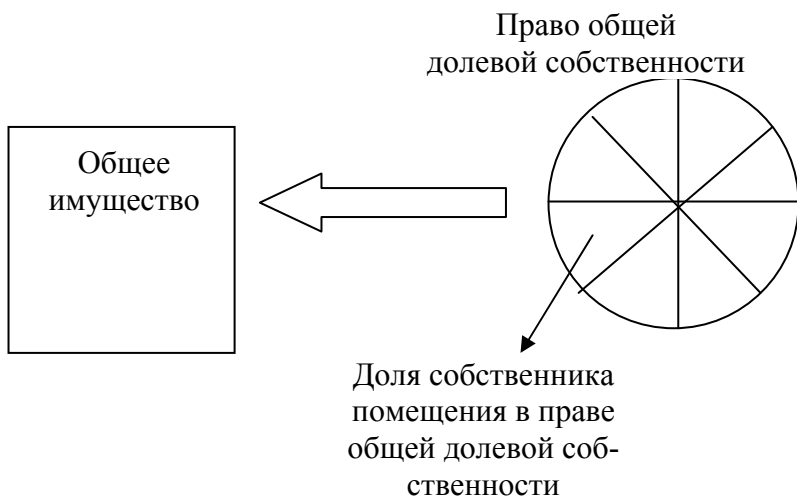


Рис. 8. Общее имущество

Доля в праве общей собственности определяется пропорционально размеру площади жилого или нежилого помещения, принадлежащего собственнику. ЖК РФ не допускает возможности изменения расчета размера доли.

Размер доли собственника рассчитывается следующим образом: доля собственника равна S помещения собственника, деленной на S всех помещений в доме (кроме общего имущества, площади помещений общего пользования и т. п.).

Наличие прав у собственников на свое личное и общее имущество в многоквартирном доме, одновременно порождает и возникновение обязанностей.

Так, согласно ст. 210 ГК РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Как установлено ст. 249 ГК РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Применительно к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме это положение конкретизировано в п. 1 ст. 39 ЖК РФ (собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме) и п. 1 ст. 158 ЖК РФ (собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения). Получается, что лицо, обладающее на праве частной собственности помещением в многоквартирном доме (жилым или нежилым), обязано участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества.

Согласно ст. 153 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме помимо расходов по содержанию и ремонту общего имущества должны нести расходы по оплате коммунальных услуг.

Кроме обязанности по содержанию общего имущества и оплаты коммунальных услуг, на собственника возложена обязанность по уплате налогов и сборов. Так, Налоговым кодексом

РФ установлена обязанность собственников недвижимого имущества, включая собственников жилых и нежилых помещений, один раз в год уплачивать налог на имущество.

В силу того, что общее имущество многоквартирного дома подвержено повреждению и разрушению как по объективным причинам (амортизация в силу возраста дома), так и по субъективным (вандализм, хулиганство) не менее важным, чем надлежащее содержание общего имущества, является возможность его страхования от следующих случаев:

- пожар, в том числе возникшей в жилых и/или нежилых помещениях многоквартирного дома, а также проведения правомерных действий по его ликвидации;

- взрыв газа, применяемого в системе газоснабжения многоквартирного дома для бытовых надобностей, в том числе произошедшего в жилых и/или нежилых помещениях данного дома;

- аварии (повреждение или выход из строя) систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков (включая места сопряжения водоприемных воронок с кровлей), в том числе происшедших в жилых и/или нежилых помещениях многоквартирного дома;

- сильный ветер (свыше 20 м/с), смерч, шквал и сопровождающие их атмосферные осадки;

- противоправные действия третьих лиц.

Страхование общего имущества в многоквартирном доме гарантирует возможность минимизировать риски на случай уничтожения и/или повреждения общего имущества многоквартирного дома. В настоящее время страхование общего имущества является добровольным, т. е. делом каждого.

Таким образом, собственник помещения в многоквартирном доме обязан:

- нести бремя содержания своего имущества – жилого (нежилого) помещения;

- нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества;

- интересоваться каким образом содержится чужое имущество (жилое и нежилое помещение);
- оплачивать качественные и полученные коммунальные услуги;
- исполнять налоговые обязанности в отношении личного имущества и своей доли в общем имуществе;
- принимать меры по охране личного и общего имущества от порчи и другого неправомерного посягательства;
- страховать свое имущество и др.

В заключение скажем, что совокупность прав и обязанностей собственника помещения в многоквартирном доме, перечисленных выше, образуют право и одновременно обязанность управлять своим личным имуществом в доме, участвовать в рамках законно установленных способов и процедур в управлении общим имуществом дома.

4. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Общие положения

Основным механизмом реализации прав собственников жилья на управление многоквартирным жилым домом, согласно ЖК РФ, является институт общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Так, в соответствии со ст. 44 ЖК РФ, собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, вправе участвовать в общем собрании с правом голоса по всем вопросам повестки дня.

Общее собрание собственников помещений является подступом к прямой демократии, олицетворением референдума в масштабах многоквартирного дома. Этот институт, реализовав в полном объеме свой потенциал, станет «школой» культуры самоуправления, где можно приобрести навыки взаимодействия, консолидации и уважения чужого мнения.

Процедура созыва и проведения общего собрания, его форма, сообщение о проведении собрания, его компетенция и порядок принятия решения детально регламентированы статьями 44–48 ЖК РФ. При этом обращаем внимание, что абсолютное большинство норм, посвященных институту общего собрания, носит императивный характер, т. е. не подлежит пересмотру по волеизъявлению собственников.

Согласно ст. 44 ЖК РФ, под общим собранием собственников помещений в МКД понимается орган управления многоквартирным домом. Это единственный механизм управления всем многоквартирным домом.

Все вопросы, решаемые на общем собрании условно можно разделить на два вида: а) организационно-правовые; б) имущественно-правовые.

К организационно-правовым вопросам относятся: вопросы об избрании одного из трех способов управления многоквартир-

ным домом; избрание обслуживающей (управляющей) организации или создание ТСЖ; заключение договора управления и/или оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от выбранного способа управления.

К имущественно-правовым относятся следующие вопросы: реконструкция МКД, строительство хозяйственных построек и иных сооружений на земельном участке, на котором расположен такой дом, вопрос о текущем и капитальном ремонте общего имущества, передаче в пользование общего имущества МКД третьим лицам и другие вопросы.

4.2. Право на участие в общем собрании

В общем собрании могут принимать участие собственники помещений дома. Изначально, готовясь к проведению общего собрания, его инициатор должен заранее знать реестр собственников. Реестр собственников МКД формируется на основании правоустанавливающих документов на квартиру или нежилое помещение в доме. На практике реестр собственников ведется либо управляющими (обслуживающими) организациями либо ТСЖ. Намного реже, но фактически встречаются случаи, когда такой реестр ведется Советом МКД.

ЖК РФ не определяет конкретного субъекта ответственно за ведение подобного реестра, и в принципе не устанавливает обязанности по ведению данного реестра. Вместе с тем, в отсутствие данного реестра инициаторам общего собрания будет затруднительно уведомить всех собственников помещений в таком доме, затруднительно будет вести подсчет голосов при определении кворума и будут многие другие трудности.

В силу положения ст. 48 ЖК РФ, собственник помещения в МКД может принимать участие в общем собрании как лично, так и через своего представителя. Полномочия представителя должны быть оформлены в виде доверенности в простой пись-

менной форме, удостоверенной управляющей (обслуживающей) организацией, ТСЖ, по месту работы доверителя, по месту лечения и другими разрешенными законом способами, включая нотариальное заверение.

4.3. Виды и формы общих собраний

Собрания собственников условно можно разделить на 3 вида: первоначальное, очередное и внеочередное.

Первоначальное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – это самое первое собрание, которое было проведено с момента ввода дома в эксплуатацию.

Очередное общее собрание должно проводиться один раз в год.

Внеочередное общее собрание созывается в любое время по инициативе любого из собственников как жилого, так и нежилого помещения в многоквартирном доме. Фактически жилищное законодательство не предусматривает случаи, когда необходимо или возможно проведение внеочередного общего собрания. В связи с этим можно сделать вывод, что внеочередное общее собрание может созываться в любых случаях, если того требуют интересы хотя бы одного из собственников.

Общее собрание возможно в двух формах:

1) совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (так называемое очное собрание);

2) проведение заочного голосования, то есть передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

4.4. Компетенция общего собрания

В ч. 2 ст. 44 ЖК РФ установлен примерный (открытый) перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания. Так, общее собрание собственников помещений правомочно принимать решения по следующим вопросам:

- о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введения ограничения пользования им;

- пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

- об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

- о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- выборе способа управления многоквартирным домом;

- другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В качестве примера иных вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания, можно привести следующие вопросы:

- определение сроков и порядка проведения годового общего собрания, а также порядка уведомления о принятых им решениях (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ);
- определение помещения в многоквартирном доме, в котором размещаются сообщения о решениях, принятых общим собранием, и об итогах голосования по соответствующим вопросам (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ);
- определение места или адреса хранения протоколов общих собраний (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ);
- избрание Совета многоквартирного дома (ст. 161.1 ЖК РФ) и его председателя;
- другие вопросы.

4.5. Порядок проведения общего собрания

В соответствии с ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном жилом доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Срок и порядок проведения такого собрания, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются общим собранием. Однако реального механизма повлиять собственников помещений в многоквартирном доме к проведению ежегодного собрания ни у управляющих (обслуживающих) организаций, ни у органов публичной власти нет.

Инициатором общего собрания может выступать исключительно собственник помещения в таком многоквартирном доме, причем как собственник жилого, так и нежилого помещения. В силу положений жилищного законодательства ни ТСЖ (ЖСК или ЖК) как юридические лица, ни управляющие (обслуживающие) организации не имеют право инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В обозначенных условиях последним остается либо вести активный диалог с Советом многоквартирного дома на предмет необходимости проведения общего собрания, либо вывешивать

информационные объявления о необходимости проведения общего собрания, например для утверждения планов работ по текущему ремонту на следующий календарный год.

Как уже сказано, инициировать общее собрание может исключительно собственник помещения в многоквартирном доме. ЖК РФ на инициатора общего собрания возложил обязанность сообщить всем остальным собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. Указанное сообщение о предстоящем собрании должно быть направлено каждому собственнику помещения в таком доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику под роспись, либо размещено в помещении данного дома (информационные стенды, лифтовые кабины и др.), определенном ранее общим собранием собственников. В качестве альтернативных способов уведомления, на практике, встречаются сообщение о предстоящем собрании: смс-сообщением, по электронной почте, факсом, телефонным звонком.

При уведомлении собственников помещений в многоквартирном доме о предстоящем собрании необходимо учитывать, что в данном доме могут располагаться жилые и/или нежилые помещения, принадлежащие муниципальному образованию. В данной ситуации инициатор общего собрания должен направить сообщение о предстоящем собрании в уполномоченный орган муниципального образования.

Согласно ч. 5 ст. 45 ЖК РФ, в сообщении о предстоящем общем собрании должны содержаться:

– сведения о лице, по инициативе которого оно созывается (ЖК РФ не указывает, какие именно это сведения, но, исходя из сложившейся судебной практики, под такими сведениями следует понимать ФИО с указанием номера квартиры или обозначением нежилого помещения);

– форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

– дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

– повестка дня данного собрания (вывод из судебной практики: повестка должна включать в себя исчерпывающий перечень вопросов). Согласно ч. 2 ст. 46 ЖК РФ, принятие решений по вопросам, не поставленным в повестку дня собрания, запрещено;

– порядок ознакомления с информацией и/или материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Перечисленные требования к содержанию общего собрания не могут быть изменены ни решением общего собрания собственников, ни инициатором общего собрания, т. к. положения ч. 5 ст. 45 ЖК РФ носят императивный характер.

Для того чтобы все труды по подготовке и проведению общего собрания не пошли в «урну», принципиально важное значение стоит уделять легитимности собрания (наличию необходимого кворума). Так, согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме считается правомочным (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов.

Независимо от формы проведения общего собрания (совместное присутствие собственников или заочное голосование) должен быть кворум, предусмотренный ч. 3 ст. 45 ЖК РФ.

При этом есть три кворума для принятия решений:

1. Ч. 3 ст. 36 ЖК РФ устанавливает, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции возможно только с согласия всех собственников

помещений в данном доме, т. е. в данном случае требуется 100 % голосов.

2. Квалифицированное большинство (не менее 2/3 голосов от общего числа голосов) требуется при принятии решений по следующим вопросам:

- о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением и надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в МКД;

- о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в т. ч. введение ограничений пользования им;

- о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в т. ч. о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД;

- об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в т. ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

3. Простое большинство (50 % + 1 голос от общего числа голосов, присутствующих на общем собрании) необходимо для решения всех иных вопросов.

При определении наличия кворума нужно иметь в виду, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме учитываются в качестве голоса доли в праве собственности на общее имущество. Здесь действует правило, предусмотренное ч. 3 ст. 48 ЖК РФ: количество голосов, которыми обладает собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Перечень общего имущества собственников помещений

в многоквартирном доме определен в ст. 36 ЖК РФ. С целью определить долю конкретного собственника необходимо площадь его помещения согласно свидетельству о собственности поделить на сумму площадей жилых и нежилых помещений в таком доме согласно техническому паспорту дома.

Окончательные результаты (итоги) общего собрания оформляются в виде протокола общего собрания и доводятся до собственников помещений инициатором общего собрания путем размещения соответствующего объявления об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия решений. Согласно ч. 4 ст. 46 ЖК РФ, протокол общего собрания и решения, принятые на данном собрании, хранятся в месте или по адресу, которые определены данным решением собственников.

На общем собрании выбирается лицо, ответственное за ведение протокола общего собрания. К ведению, надлежащему заполнению и хранению протоколов общих собраний в многоквартирном доме (в т. ч. решения собственников по вопросам повестки дня – бюллетени голосования) целесообразно придавать особое значение, т. к. данный документ имеет официальную юридическую силу и доказательственное значение в суде, правоохранительных и иных органах власти.

Данную мысль подтверждает, в частности, ч. 5 ст. 46 ЖК РФ, согласно которой решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном жилищном законодательстве порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников, включая тех, кто голосовал против, либо вообще не принимал участие в общем собрании.

5. ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

5.1. Понятие «договор». Стороны договора

Согласно ст. 162 ЖК РФ, под договором управления многоквартирным домом понимается соглашение, согласно которому одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ, органов управления ЖК или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом. Сторонами договора управления выступают: на стороне Исполнителя – управляющая организация, на стороне Заказчика – собственники помещений в многоквартирном доме или иные лица, перечисленные выше.

5.2. Форма и содержание договора

Основными обязанностями Исполнителя по договору управления являются:

- осуществление управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг;
- предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений;

- взимание у собственников платы за оказанные услуги;
- организация круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома;
- организация работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровья граждан, и порче их имущества;
- ведение и хранение документации (базы данных), полученной от ранее управляющей организации или застройщика;
- рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников, ведение их учета, принятие мер, необходимых для устранения указанных в них недостатках;
- информирование собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг;
- информирование в письменной форме собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально их доле на общее имущество многоквартирного дома в срок, определенный договором управления;
- обеспечение доставки собственникам платежных документов не позднее даты, определенной в договоре управления;
- направление своего сотрудника, на основании заявки собственника, для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома либо личному имуществу собственника в результате виновных действий организации;
- предоставление собственникам по их запросам документации, информации и сведений, касающихся управления многоквартирным домом и др.

В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме, как заказчики услуг по договору управления, обязаны:

- своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги;
- представлять управляющей организации сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы за управление многоквартирным домом возложена соб-

ственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене нанимателя или арендатора, об изменении количества лиц, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

– обеспечить доступ представителей управляющей организации в принадлежащее им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время и др.

Договор управления заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Процедуре подписания договора управления в обязательном порядке должно предшествовать проведение общего собрания, на котором должен быть решен вопрос о заключении договора управления с управляющей организацией и утверждены все существенные условия договора.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора управления не позднее чем через 30 дней с даты его подписания, если иное прямо не установлено договором. В договоре управления многоквартирным домом обязательно должны быть указаны:

– состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

– перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого

перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления, критерии качества услуг по управлению, штрафные санкции за некачественное оказание услуг по управлению;

- сроки выполнения работ по управлению жилым многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем на 1 год и не более чем на 5 лет;

- порядок отчетности управляющей организации о ходе выполнения работ по управлению жилым многоквартирным домом;

- порядок расторжения договора.

5.3. Ответственность по договору

Наличие договора управления многоквартирным домом, каким бы качественным он не был, без механизма ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий такого договора не является гарантией нормальных цивилизованных отношений между собственниками помещений в МКД и управляющей организацией.

Как правило, в договоре управления предусматривают, что в случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана оплатить собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплат, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачествен-

но предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения.

В свою очередь, в отношении собственников в качестве превентивной меры часто используют следующий механизм: в случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги собственник обязан уплатить управляющей организации пени в размере и порядке, установленном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

5.4. Изменение и расторжение договора

В практике встречаются случаи, когда та или иная сторона договора управления изъявляет желание дополнить договор или убрать из него какие-либо пункты. В данном случае речь идет об изменении условий договора. Изменение и расторжение договора должно осуществляться в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (п. 8 ст. 162 ЖК РФ). Так, во-первых, собственники помещений в многоквартирном доме имеют право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 и 13 ст. 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. Во-вторых, собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной

управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом (пп. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491) и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, жилищному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

В заключение хотелось бы отметить, что договор управления многоквартирным домом имеет достаточно большое значение для жизни дома. Однако не менее важным представляется и содержание действующих нормативно-правовых актов, регламентирующих права и обязанности управляющих компаний и собственников помещений в многоквартирном доме.

6. ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ОКАЗАНИЮ УСЛУГ (ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ) ПО НАДЛЕЖАЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

6.1. Общие положения

Основными нормативными источниками, регламентирующими деятельность по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являются:

– ч. 1 ст. 36, ст. 39, ч. 7 ст. 156, ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

– Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491;

– Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

В соответствии с п. 17 Правил содержания, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Этот перечень является локальным документом, регламентирующим деятельность по надлежащему содержанию общего имущества в конкретном многоквартирном доме, при создании которого предложения вносят сами собственники помещений.

При определении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома следует учитывать положения ЖК РФ, упомянутых Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Основой для определения состава рассматриваемых услуг и работ могут послужить рекомендуемые перечни работ по содержанию жилых

домов, работ, относящихся к текущему ремонту, работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, которые содержатся в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда. Кроме того, стоит обратить внимание на перечни обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (прил. 2, 3 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75). Для установления перечня работ можно воспользоваться и другими действующими нормативными документами, в которых определены виды, объем и стоимость работ, относящихся к текущему ремонту, среди которых можно отметить, например, Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р), утв. Приказом Госкомархитектуры России при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312, Положение МДС 13-14.2000, утв. Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279.

Федеральным законом от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ в ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ были внесены изменения, согласно которым Правительство Российской Федерации должно установить стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами, которые также будут являться правовым документом, регламентирующим деятельность по содержанию и ремонту общего имущества в доме. В настоящее время данный документ пока Правительством РФ не утвержден.

6.2. Состав и требования к деятельности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе о санитарно-эпидемиологи-

ческом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей, в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

- доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией, для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание общего имущества, в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, включает в себя:

- осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- освещение помещений общего пользования;

- обеспечение температуры и влажности в помещениях общего пользования;

– уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

– сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

– меры пожарной безопасности;

– содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

– текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание разных объектов (сети, оборудование, строительные конструкции и т. п.).

Под текущим ремонтом общего имущества в доме понимается ремонт, целью которого является предупреждение преждевременного износа и поддержание эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), т. е. другими словами, когда ремонтируются и заменяются части коммуникаций и конструкций, а не целиком.

Под капитальным ремонтом понимается ремонт, целью которого является устранение физического износа или разрушения, поддержание и восстановление исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов

и другого оборудования), т. е. когда ремонтируется уже не часть коммуникаций и конструкций, а полностью.

Важно отметить, что в состав услуг и работ не входят:

– содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

– утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

– уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

С недавних пор в содержание общего имущества многоквартирного дома включены:

– организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению отходов I–IV классов опасности;

– проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий;

– обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотров, технического обслуживания, проверки приборов учета и т. д.).

7. ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Сегодня стандартный многоквартирный дом трудно представить без минимального набора «благ цивилизации». Коммунальные услуги прочно вошли в жизнь горожан. Порой их наличие воспринимается как само собой разумеющееся. Заказчики коммунальных услуг не утруждают себя знанием правил предоставления коммунальных услуг. Между тем знание этих правил является важным условием получения качественных коммунальных услуг.

Согласно ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, к коммунальным услугам относятся холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение (рис. 9). Коммунальные услуги предоставляют управляющие организации, ТСЖ (ЖК, ЖСК), ресурсоснабжающие организации (при непосредственном управлении домом).

Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 были утверждены Правила предоставления коммунальных услуг гражданам (далее – старые Правила). Однако, показав свою несостоятельность, ущербность в отношении прав и законных интересов собственников жилья, эти Правила были обречены на отмену. В связи с этим, Правительство РФ издало новый документ – Постановление от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», которым утверждены новые Правила, регламентирующие порядок и условия предоставления коммунальных услуг.

Новые Правила вступили в силу с 1 сентября 2012 г. Вместе с тем, надо понимать, что для полной и своевременной реализации этих Правил требуется всем участникам «коммунального процесса» приложить много управленческих, организационных и финансовых усилий.



Рис. 9. Структура коммунальных услуг

Сравнительный анализ Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307) и Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением от 06.05.2011 № 354)

1. Новые Правила (в отличие от старых Правил) распространяются на всех собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах (а не только на потребителей-граждан). Они не являются актом, принятым во исполнение только законодательства о защите прав потребителей. В этом усматривается безусловная польза. В старых Правилах не определены правила начисления платы собственнику нежилого помещения в условиях, когда у него отсутствуют индивидуальные приборы учета электроэнергии и воды. Ведь нормативов потребления коммунальных услуг для владельцев жилых поме-

щений не имеется. Каким образом рассчитывать ему плату за коммунальные услуги было не понятно. Теперь новые Правила, распространяясь и на собственников нежилых помещений, определяют эти правила, указывая, что в подобных случаях плата будет рассчитываться расчетным способом, согласованным в договоре ресурсоснабжения, заключенном между РСО и УК, РСО и ТСЖ. Безусловно, данная норма направлена на стимулирование собственников нежилых помещений устанавливать индивидуальные приборы учета потребленных коммунальных услуг, поскольку расчетный способ начисления платы за коммунальные услуги может оказаться для собственника нежилого помещения экономически невыгодным, поскольку тот же расчет платы за электроэнергию по мощности используемого в нежилом помещении оборудования, количеству и мощности лампочек, розеток, помноженные на часы работы офиса, магазина и т. д., может оказаться весьма невыгодным для владельцев таких помещений.

2. В новых правилах по-другому сформулировано понятие «коммунальные услуги» (вызывающее так много споров и разногласий). Теперь под коммунальными услугами понимается подача потребителям коммунального ресурса с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений. Несмотря на изменение формулировки, суть осталась прежней: предоставление коммунальных услуг обеспечивается путем заключения с РСО договора о приобретении коммунальных ресурсов (п. 13 новых Правил). По сути, это означает, что законодатель не отказывается от той концепции, что ТСЖ, ЖСК, УК являются исполнителем коммунальных услуг, т. е. лицом, являющимся для жителей поставщиком коммунальной услуги, лицом, ответственным перед жителями за качество этих услуг, соответственно, обязанным его приобрести и «перепродать» по одним и тем же тарифам.

3. В новых Правилах четко прописано, что договор о предоставлении коммунальных услуг может заключаться как

в письменной форме, так и путем совершения конклюдентных действий, в том числе в виде фактического потребления коммунальных услуг. Важно, что, согласно пп. «а» п. 9 новых Правил, управляющая организация не вправе отказаться от включения в договор управления условий о предоставлении коммунальных услуг, обусловленных степенью благоустройства дома, а также отказать в предоставлении данных услуг. Аналогичным образом договор о предоставлении коммунальных услуг заключается между собственниками помещений и ТСЖ. Новые Правила устанавливают новую для ТСЖ и УК обязанность по заключению с каждым потребителем, занимающим помещение в доме, договора, регламентирующего порядок, условия предоставления и критерии качества коммунальных услуг, в котором помимо прочего должны быть указаны не только сведения о потребителе и его помещении, включая отапливаемую площадь, но и сведения об индивидуальных приборах учета (серия, тип, номер счетчика, завод-изготовитель, дата установки, дата поверки, дата следующей поверки и т. д.), сведения о мерах социальной поддержки, на которые вправе рассчитывать потребитель и т. д.

При неисполнении данной обязанности ТСЖ и УК могут быть понуждены к заключению такого договора в судебном порядке, что, безусловно, повлечет для ТСЖ и УК дополнительные расходы в виде возмещения судебных издержек и штрафа в доход государства за неисполнение требований потребителя. Это возможно в случае, если потребитель требовал заключения договора, а УК или ТСЖ отказало в этом, согласно Закону о защите прав потребителей. В то время как для собственника помещения такое понуждение будет бесплатным, т. к. данный иск, вытекающий из спора о защите прав потребителей, не подлежит обложению госпошлиной. Поэтому исполнителям коммунальных услуг рекомендуется исполнить такую обязанность по заключению договора на предоставление коммунальных услуг с каждым собственником помещения в доме.

4. Согласно пп. «с» п. 31 новых Правил исполнитель коммунальных услуг обязан подчиниться решению общего собрания собственников помещений об установке коллективного прибора учета при условии включения в плату за содержание и ремонт расходов на его приобретение и установку и обеспечить реализацию такого решения не позднее трех месяцев с момента его принятия, если иной срок не предусмотрен самими собственниками помещений. Теперь исполнитель не вправе медлить с введением в эксплуатацию приборов учета (крайний срок – месяц, следующий за датой их установки) (п. 81). Среди прав исполнителя теперь прямо названо право привлекать на основании договора, содержащего условие об обеспечении защиты персональных данных, специализированную организацию для снятия показаний счетчиков, доставки платежных документов и начисления платы за коммунальные услуги (пп. «е» п. 32).

5. В новых Правилах решен вопрос о расчете платы исходя из количества проживающих граждан. Так, теперь не используется понятие «зарегистрированные граждане», а приведены две категории потребителей: постоянно и временно проживающие. В обязанность потребителя (собственника или постоянно проживающего потребителя) вменено не позднее пяти рабочих дней информировать исполнителя об изменении количества проживающих, в том числе временно (п. 58, пп. «з» п. 34). Гражданин считается временно проживающим, если он проживает в помещении более пяти дней подряд (п. 56). Таким образом, наконец-то решен вопрос с начислением платы за коммунальные услуги тем жителям, которые проживают, но не имеют официальной регистрации по месту жительства либо пребывания. Старые Правила четко не предусматривали возможности начисления таким гражданам платы за «коммуналку», тем самым израсходованная ими, к примеру, вода (в условиях отсутствия индивидуальных счетчиков и при наличии общедомового) ложилась в ОДН. Акты, составляемые комиссионно в ТСЖ и РСО, хоть и составлены юридически грамотно, в суде подвергались крити-

ке, поскольку старые Правила просто не давали возможности суду взыскать плату за коммунальные услуги, начисленную не прописанным гражданам. Новые Правила такую возможность дают, однако, определение количества временных жильцов зависит исключительно от собственника, поскольку он должен проинформировать УК и ТСЖ о количестве временных, не прописанных граждан. Скорее всего, он этого не сделает, но представляется, что теперь комиссионные акты о количестве проживающих временных жильцов будут «в законе» и суд сможет принять их во внимание, поскольку изменена категория граждан, на которых допустимо начислять плату за «коммуналку» по нормативам потребления (естественно при отсутствии индивидуальных счетчиков).

6. По новым правилам ОДН будет рассчитываться уже не пропорционально внутриквартирному потреблению, согласно индивидуальным счетчикам, а в соответствии с площадью жилья. Принцип начисления такой: от показаний общедомового счетчика отнимаются суммированные показания индивидуальных приборов учета и начисления нормативщиков, а полученное делится между квартирами в соответствии с их квадратурой. Представляется, что при подобном распределении объема коммунального ресурса, потребленного на ОДН, проиграют малонаселенные большие квартиры, а выиграют малогабаритные, вне зависимости от количества жильцов. Если же счетчиков нет, то впервые будут введены нормативы на ОДН, причем по всем видам коммунальных услуг, которые будут представлять собой некий предполагаемый (а не фактический) объем коммунального ресурса (свет, вода, тепло), потребленный на общедомовые нужды и определенный расчетным способом. При этом из квартирных нормативов потребления коммунальных услуг должны быть исключены затраты ресурса на ОДН. Это призвано упорядочить расчеты в случае, когда отсутствует коллективный прибор учета.

Плата за коммунальные услуги, потребленные в помещении, и услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества, рассчитывается и вносится отдельно (за исключением платы за отопление). Собственно по новым Правилам в платежном документе должны будут появиться две самостоятельные строки для каждой коммунальной услуги (например, электроэнергия квартира, электроэнергия ОДН и т. д., по каждой коммунальной услуге).

7. Еще одним из существенных тезисов, утверждаемых новыми Правилами, является оговоренная 354-м постановлением отмена оплаты за тепло по 1/12 и переход на оплату по факту. Оплата по 1/12, предусмотренная старыми Правилами, по сути, представляла собой рассрочку, выравнивающую месячные платежи и введенную для того, чтобы смягчить бремя оплаты коммунальных услуг. Это механизм оплаты действительно удобен семьям с невысокими доходами, которым сложно отдавать большие суммы в 3–5 тыс. руб. за отопление в пиковые морозные периоды. Ведь по 1/12 существенная часть этого платежа перекидывается на летние месяцы. Теперь этого не будет, поскольку 1/12 вносит определенную путаницу, скандалы и неразбериху. Но понимая социальную составляющую оплаты по 1/12, взамен нее в новых Правилах введен другой институт, способный защитить финансово неустойчивые семьи, – рассрочка платежа. Правда, есть два условия права на применение рассрочки платежа: 1) рассрочка предоставляется заявителю только в случае, если его месячный платеж оказывается на 25 % больше, чем в аналогичном периоде прошлого года; 2) рассрочка не бесплатна. Исполнитель коммунальных услуг (ТСЖ или УК) может взять с плательщика процент, не более чем на 3 % больше, чем ставка рефинансирования ЦБ РФ. В свою очередь, ТСЖ и УК получает в РСО точно такую же рассрочку в отношении платежа жителя, изъявившего желание воспользоваться рассрочкой платежа, на аналогичных условиях, в том числе и по взиманию процентов за предоставление рассрочки. Таким образом, бремя

рассрочки платежа ложится на РСО, которое в качестве компенсации получает проценты за предоставление рассрочки.

8. Новыми Правилами собственникам помещений в многоквартирных домах допускается на общем собрании самостоятельно определять даты начала и дату окончания отопительного сезона, но лишь в том случае, если услуга по отоплению предоставляется собственникам помещений с использованием внутридомового оборудования (проще говоря, собственной котельной).

9. Новыми Правилами вводится обязательность информационных досок на каждом подъезде многоквартирного дома, на которых должны быть прописаны сведения об исполнителе коммунальных услуг (напомним, что это УК, ТСЖ, ЖСК), а именно наименование, место нахождения исполнителя, сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилию, имя и отчество руководителя, адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя; размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены; информацию о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...» не вправе отказать потребителю в их установке, порядок и форма оплаты коммунальных услуг; показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд, наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением качества ком-

мунальных услуг. Исходя из содержания данной информации представляется, что данные доски на каждом подъезде будут весьма объемны, их изготовление и размещение, скорее всего, будет осуществлено за счет средств собственников, внесенных по статье «содержание общего имущества».

10. Согласно новым Правилам, не реже чем раз в квартал до потребителей должна доводиться путем размещения в счетах-квитанциях следующая информация: порядок оплаты коммунальных услуг (напомним, теперь она будет производиться по показаниям прибора учета, в случае выхода его из строя – по среднемесячному потреблению, рассчитанному за 12 мес., либо хотя бы за последние 3 мес., и лишь с 4 мес. – по нормативу; по сути, новыми Правилами собственнику жилья дается три месяца на разрешение проблемы с прибором, собственнику нежилого помещения – 2 мес.), последствия непередачи показаний – начисление платы согласно вышеописанному порядку, действовавшему при выходе прибора из строя; срок, порядок снятия и передачи показаний приборов учета. Потребителей информируют о периоде снятия показания с коллективного (общедомового) прибора учета и индивидуальных счетчиков: с 23-го по 25-е число текущего месяца (обязательный как для исполнителя коммунальных услуг (УК, ТСЖ, ЖСК), так и для потребителей). Кроме того, потребители из счетов-квитанций должны знать: порядок начисления платы по среднемесячному потреблению в случае недопуска к приборам для снятия контрольных показаний, порядок оплаты коммунального ресурса в случае его несанкционированного потребления (по мощности подключенного оборудования, кабеля) и т. д.

В заключение следует отметить, что в целом новые Правила лучше регулируют отношения всех участников коммунального рынка, делают его работу прозрачней, понятней и в общем направлены больше на улучшение качества защиты прав и законных интересов собственников.

8. ИНФОРМАЦИОННАЯ ОТКРЫТОСТЬ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Один из ключевых вопросов в выстраивании конструктивного диалога собственников жилья с управляющими организациями (ТСЖ) выступает информационная прозрачность последних, т. е. предоставление исчерпывающей информации о себе, об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, обслуживаемом жилом фонде, о действующих тарифах и мн. др.

Как раз с этой целью постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 был утвержден Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее – Стандарт).

В рамках Стандарта управляющие организации обязаны раскрывать следующую информацию:

- общую информацию об управляющей организации;
- основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения управляющей организацией договоров управления);
- сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Стандарт предусматривает 4 способа раскрытия информации:

- 1) опубликование в Интернете;
- 2) опубликование в официальных печатных СМИ;
- 3) размещение на информационных стендах в офисах УО (хранится в течение 5 лет);

4) предоставление ответов в письменной форме на письменные запросы собственников в течение 20 дней со дня поступления запроса;

5) предоставление ответов на электронные запросы на адрес электронной почты потребителя в течение 2-х рабочих дней.

Постановлением Правительства РФ от 06.02.2012 года № 94 «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» предусмотрено, что с 23 мая 2012 года стандарт распространяется и на ТСЖ (ЖК, ЖСК).

Общая информация об управляющих организациях:

– фирменное наименование юридического лица, ФИО руководителя управляющей организации либо ФИО индивидуального предпринимателя;

– реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (ОГРН, дата его присвоения, наименование органа, принявшего решения о регистрации);

– почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления компании, контактные телефоны, а также при наличии официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;

– режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками компании и работы диспетчерских служб;

– перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении организации (адреса домов и общая площадь помещений в них). Отметим, что из приведенной формулировки (п. 8 Стандарта) не понятно, что требуется указать: общую площадь помещений в каждом доме либо совокупную площадь помещений, находящихся в управлении компании;

– перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем кален-

дарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров;

– сведения о членстве управляющей компании в саморегулируемой организации и/или других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет. Обращаем внимание, что в настоящее время управляющие организации не обязаны вступать в подобные объединения, но могут делать это на добровольной основе.

Выделяют следующие основные показатели финансово-хозяйственной деятельности:

- годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;
- сведения о доходах и расходах за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов).

Информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) включают в себя информацию:

- об услугах, оказываемых управляющей организацией в отношении общего имущества из числа услуг, обозначенных в Правилах содержания общего имущества и утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491;
- услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией. Согласно пп. б п. 10 Стандарта, к таким услугам следует относить: услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов; заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания; охрана подъезда; охрана коллективных автостоянок; учет

собственников помещений в многоквартирном доме и иные услуги.

Особо подчеркиваем, что информация об указанных услугах должна быть размещена, если только управляющая организация оказывает их своими силами, не передавая их на аутсорсинг.

Информация о порядке оказания услуг и работ по содержанию и ремонту:

– проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, который должен содержать все существенные условия договора управления;

– сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

а) план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;

б) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;

в) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества коммунальных услуг и/или за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;

г) сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов);

– в случае привлечения управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушение в сфере управления многоквартирными домами раскрытию подлежат: количество таких случаев, копии документов о применении мер административного воздей-

ствия, а также меры, принятые для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

Информация о стоимости работ:

– описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работ (оказания услуг), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена Федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

– стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и т. д.).

Информация о ценах на коммунальные услуги:

– перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

– тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены);

– тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

9. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

9.1. Общий правовой статус Совета

Сравнительно недавно в Жилищный кодекс РФ была введена статья 161.1, согласно которой узаконено понятие «домовой комитет», путем введения института «Совет многоквартирного дома», который обязателен для избрания на всех домах, где не создано ТСЖ и более чем 4 квартиры. Данный Совет является неким промежуточным звеном между управляющей компанией и высшим органом управления в доме – общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Фактически и ранее в домах, встречались так называемые старшие по подъездам, т. е. сплоченный коллектив равнодушных собственников помещений в многоквартирном доме. Но только с недавних пор на законодательном уровне четко определен статус, полномочия, ответственность и отчетность таких образований.

В настоящее время такой актив должен быть в каждом многоквартирном доме, где не создано ТСЖ. Введение института «Совета многоквартирного дома» в действующее законодательство РФ – это стремление вовлечь в управление делами дома собственников и вынужденная необходимость.

Согласно ст. 161.1 ЖК РФ, установлено, что в случае, если в течение календарного года решение об избрании Совета собственниками помещений не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме Совета многоквартирного дома, в том числе председателя Совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома призван помочь собственникам в решении текущих вопросов и выстраивании конструк-

тивной работы с управляющей организацией, например решить вопрос о снижении размера платы за жилищно-коммунальные услуги в случае предоставления их ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и др.

Таким образом, в интересах самих собственников как можно скорее организовать и провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и избрать Совет дома. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Совет многоквартирного дома выбирается на общем собрании собственников помещений. Перед проведением общего собрания инициативной группе необходимо выполнить следующие действия:

- 1) разработать необходимую для проведения общего собрания документацию;
- 2) сформировать повестку дня:
 - о выборах председателя собрания, секретаря, счетной комиссии для подсчета результатов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
 - создании Совета многоквартирного дома по адресу;
 - об утверждении количества членов Совета многоквартирного дома;
 - избрании членов Совета многоквартирного дома;
 - избрании председателя Совета многоквартирного дома;
 - определении места хранения решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3) подобрать место для проведения общего собрания;
- 4) уведомить собственников о предстоящем собрании.

9.2. Компетенция Совета

Совет многоквартирного дома наделен следующими полномочиями:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и/или выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг соб-

ственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

б) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

9.3. Председатель Совета

Из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома. Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Функции председателя Совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вышеуказанным вопросам;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или иные договоры. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непо-

средственным управлением многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и/или выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и/или выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлению иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Таким образом, Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае

ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета многоквартирного дома.

Обращаем внимание, что Совет многоквартирного дома не подлежит государственной регистрации и не является юридическим лицом, а следовательно, собственники не обязаны платить госпошину за его создание и регистрацию, заказывать печать, открывать расчетный счет, подавать налоговую, бухгалтерскую и статистическую отчетность, исчислять и оплачивать налоги.

10. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ОПЛАТЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, РАБОТ (УСЛУГ) ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Производство жилищно-коммунального блага связано с затратами, поэтому это благо имеет свою стоимость, а потребление жилищных и коммунальных услуг влечет необходимость оплаты их стоимости. Необходимость оплаты жилищных и коммунальных услуг основана одновременно на акте потребления и бремени содержания жилищной собственности как общественного и личного блага.

Оплата коммунальных услуг, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме строится на следующих принципах: 1) *обязательность оплаты*, т. е. необходимость оплаты потребленных услуг; 2) *своевременность оплаты*, т. е. оплаты в срок, установленный законом, подзаконным актом, договором; 3) *полнота оплаты*, т. е. оплаты стоимости всего объема потребленных жилищных и коммунальных услуг, рассчитанной по законно установленному порядку; 4) *законность оплаты*, т. е. оплаты в соответствии с теми основаниями и порядком, установленным законом.

Оплата коммунальных услуг, работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме подразумевает внесение: платы за содержание и ремонт жилого помещения; платы за коммунальные услуги.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения состоит из: платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; платы за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме; платы за услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; платы за услуги и работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основная масса собственников жилья в многоквартирных домах в России на сегодняшний день не имеют даже общих представлений о том, как управлять своим жильем и, хуже того, не проявляют желания им управлять. Эта ситуация, на наш взгляд, является самой актуальной проблемой реформирования системы управления жилищным фондом в современной России.

Цели управления многоквартирными домами достижимы только в условиях появления в этих домах неравнодушного, грамотного и рационального «хозяина», способного сформулировать и разместить заказ на жилищно-коммунальные услуги, а также обеспечить контроль над качеством их исполнения. Деятельность этого субъекта должна протекать в форме общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Совета многоквартирного дома, общего собрания членов товарищества собственников жилья и др.

Наряду с «хозяином» многоквартирного дома должно развиваться профессиональное управление многоквартирными домами как вид предпринимательской, трудовой и управленческой деятельности. Повышение уровня профессионального управления многоквартирными домами предопределяется развитием института управляющей организации. Эффективное функционирование жилищно-коммунального хозяйства трудно представить без управляющих организаций, добросовестно и непрерывно реализующих функции управления многоквартирными домами.

Обучение управлению многоквартирными домами является важнейшим условием включения собственников жилья в процессы управления своими домами, появления профессиональных управляющих домами, развития жилищной и правовой культуры, становления бесперебойно функционирующего жилищно-коммунального комплекса.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Минаев, Н.Н.* Институциональность процессов управления жилищно-коммунальным комплексом / Н.Н. Минаев. – Томск : Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2008. – 97 с.
2. *Минаев, Н.Н.* Сценарно-вариантные основы управления жилищно-коммунальным комплексом города / Н.Н. Минаев. – Томск : Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2008. – 91 с.
3. *Цыренжапов, Ч.Д.* Управление многоквартирными домами: организационно-правовые проблемы и пути их решения / Ч.Д. Цыренжапов, В.Ю. Фурсин, Д.С. Шенбергер. – Томск : Курсив, 2008. – 224 с.
4. *Каменева, Е.А.* Реформа ЖКХ или Теперь мы будем жить по-новому / Е.А. Каменева. – Ростов н/Д : Феникс, 2005. – 348 с.
5. *Генцлер, И.В.* Управление многоквартирным домом: учебно-методическое пособие / И.В. Генцлер, О.К. Калинина, М.А. Коломейцева, В.И. Кульков, В.Н. Лисица, А.П. Мудрый. – Новосибирск, 2006. – 400 с.
6. *Юрьева, Л.А.* Договор управления многоквартирным домом: монография / Л.А. Юрьева; под ред. И.Д. Кузьминой. – М. : Юстицинформ, 2011. – 256 с.
7. *Тихомиров, М.Ю.* Управление многоквартирным домом: практическое пособие / М.Ю. Тихомиров. – М. : Изд-во М.Ю. Тихомирова. – 2011. – 159 с.
8. *Маркова, И.В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. / И.В. Маркова; под общ. ред. В.Д. Рузановой. – М. : Деловой двор, 2010. – 168 с.
9. *Стрембелев, С.В.* Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: монография / С.В. Стрембелев. – М. : Волтерс Клувер, 2010. – 208 с.
10. *Суслова, С.И.* Жилищные права: понятие и система / С.И. Суслова. – М. : Юриспруденция, 2011. – 224 с.

11. *Матиящук, С.В.* Плата за жилье: механизм правового регулирования / С.В. Матиящук. – М. : Юстицинформ, 2009. – 104 с.
12. *Лушкин, С.А.* Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья / С.А. Лушкин, С.И. Федоров, А.В. Шанталей. – М. : Юстицинформ, 2007. – 224 с.
13. *Певницкий, С.Г.* Многоквартирные дома: проблемы и решения / С.Г. Певницкий, Е.А. Чефранова. – М. : Статут, 2006. – 541 с.
14. *Коряковцев, В.Г.* Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирным домом / В.Г. Коряковцев. – М. : ГроссМедиа, 2006. – 224 с.

Учебное издание

*Чингис Дымбрылович Цыренжапов
Дмитрий Сергеевич Шенбергер
Денис Владимирович Елисеев*

**ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ
ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Учебное пособие

Редактор М.В. Пересторонина
Технический редактор А.В. Володина

Подписано в печать 29.11.2013.
Формат 60×84/16. Бумага офсет. Гарнитура Таймс.
Усл. печ. л. 4,88. Уч.-изд. л. 4,42. Тираж 100 экз. Зак. № 35.

Изд-во ТГАСУ, 634003, г. Томск, пл. Соляная, 2.
Отпечатано с оригинал-макета в ООП ТГАСУ.
634003, г. Томск, ул. Партизанская, 15.