

Авторитетное мнение

Вместо предисловия

Не первый месяц мы пытаемся вникнуть в проблемы ЖКХ, что называется, с головой. Собираем факты, выясняем мнения. Вот, в частности, не все и не всем понятно с полномочиями управляющих компаний. Казалось бы, жильцы должны заключить с управляющей компанией договор, компания в свою очередь – с ресурсоснабжающей организацией. Однако почему те, кто снабжает нас газом, водой, теплом и светом предъявляют претензии к жильцам напрямую, на каком основании? Потому что, получая услугу и оплачивая квитанции, мы таким образом заключаем публичный договор? Тогда зачем нам нужны управляющие компании?

А, может быть, кто-то попробовал предъявить претензию ресурсоснабжающей организации через управляющую компанию? Не приходил ли вам случайно ответ подобный тому, который получила наш «наркор» Ирина Жемчугова, пытаюсь выяснить вопрос о предоставлении услуги по теплоснабжению? «Начисления за отопление не является услугой МУП ГХ «СЗ по ЖКУ», написала ей директор управляющей компании Саврасова. – Данная услуга начисляется РКЦ от имени поставщика услуг ОАО «ДГК» - филиал «ХТСК». Для получения более подробного ответа Вам необходимо обратиться в ОАО «ДГК» - филиал «ХТСК».

Ни с РКЦ, ни с ОАО «ДГК» Ирина Федоровна, как и все другие собственники жилья, договоров не подписывала. Имеет ли она право на обращение? А тот же расчетно-кассовый центр – на отказ в выдаче жилья, имеющему неоплаченный долг за коммуналку, в выдаче справки?

В каких правовых взаимоотношениях находится следующая цепочка: жильцы – управляющая компания – подрядные организации (ремонтные, РКЦ, Вычислительный центр и проч.)? В каких тарифах заложены услуги подрядчиков, которые оплачивает главное звено – жилец? Нельзя ли чуть укоротить цепочку?

В поисках независимого юриста, который помог бы выйти из дебрей нашего законодательства, мы дошли до Арбитражного суда Хабаровского края. Искренне признательны Оксане Петровне Никитиной, помощнику судьи Арбитражного суда края, которая настолько обстоятельно ответила на наши вопросы, что в итоге читателей «МД» ждет не одна публикация.

Итак, с самого начала – с вопроса о плюсах и минусах того или иного способа управления – и представим слово Оксане НИКИТИНОЙ.

ЖК РФ дает собственникам жилья возможность (и даже обязанность) самим выбрать способ управления многоквартирным домом. На сегодняшний день в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено три способа:

- 1) непосредственное управление собственниками;
- 2) управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При этом ЖК РФ указывает на обязательность принятия решения о выборе какого-либо способа управления. В противном случае органом местного самоуправления (ОМС). Такая организация назначается местной администрацией после проведения конкурса по отбору управляющей организации. Однако в ч. 3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений и может быть выбран и изменен в любое время на осно-

Что такое «управляющая организация»?

О роли домоправителя с точки зрения юриста

вании его решения.

Таким образом, если собственники жилого дома проявили пассивность и за данным домом ОМС закрепил управляющую организацию, то собственники жилых помещений могут в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с управляющей организацией по истечении каждого последующего года со дня заключения договора, в случае если до истечения срока действия договора собственники помещений в доме все-таки решат собраться и переизбрать управляющую организацию либо изменить способ управления.

Управляющие организации (компании), приглашаемые коллективами жильцов-собственников приватизированных квартир это – в большинстве случаев, бывшие ЖЭКи. О том, что УО связаны с местной властью и ОМС, свидетельствует хотя бы тот факт, что согласно правилам ч. 4 ст. 161 ЖК РФ именно орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору УО, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Собственники помещений в многоквартирном доме в таком случае обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, победившей на конкурсе. ОМС не позднее, чем за месяц до окончания срока действия договора управления МКД созывает собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления.

В настоящее время продолжается активное разделение сфер влияния между управляющими организациями по поводу управления многоквартирными домами (МКД).

Существует два способа управления управляющими компаниями:

Первый – заключение договора управления МКД непосредственно с собственниками этого дома;

Второй – заключение договора управления как бы через посредника – ТСЖ. Иначе говоря, жильцы-собственники дома сначала организуют ТСЖ, а оно, в свою очередь, заключает договор управления с УК.

Для осуществления управления МКД управляющая организация обязана заключить такой договор одним из вышеперечисленных способов. В ч. 2 ст. 162 ЖК РФ дается определение договора управления.

По договору управления МКД одна сторона (УО) по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Предметом договора управления является предоставление управляющей организацией собственникам комму-

нальных услуг, а также выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Согласно п. 1 п. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД. В соответствии с п. 7 ст. 156, п. 7 ст. 155 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД определяется на общем собрании собственников (к вашему вопросу о соотношении жильцы – УК – подрядные и иные организации).

Понятие общего имущества определяется в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и включает в себя не только помещения МКД, не являющиеся частями квартир, но и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома. На основании положений п. 2 ст. 152 ЖК РФ в Решении Верховного суда РФ от 25.12.2008 N ГКПИ08-1871 отмечено, что управляющая организация получает плату за оказываемые услуги по управлению МКД.

В силу п. 1 ст. 161 ЖК РФ управление домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Аналогичным образом в перечень работ и услуг, составляющих предмет договора управления, включены только содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги (п. 2, п. 2 п. 3 ст. 162 ЖК РФ). Об услуге управления как таковой (конкретной деятельности, осуществляемой по заданию жителей) речь не идет.

В части коммунальных услуг управляющая организация не может получать прибыль, поскольку приобретает коммунальные ресурсы у РСО и предоставляет услуги гражданам по одному и тому же тарифу, установленному для населения. Какие-либо расходы УК не могут быть включены в тариф на оказание коммунальных услуг (Определение ВС РФ от 05.03.2009 N КАС09-43).

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества представлен в п. 11 Правил содержания общего имущества, а также в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170. В этом перечне также отсутствуют услуги по управлению МКД.

В пункте 29 Правил содержания общего имущества проделана фраза из п. 1 ст. 156 ЖК РФ: **плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых по-**

это обязанность исполнителя согласно законодательству о защите прав потребителей, вытекающая из договора оказания услуг. Начисление и сбор платы, взыскание задолженности по оплате услуг также не являются услугами для собственников помещений, а признаются действиями управляющей организации по надлежавшему исполнению договора. Аналогичным образом ведение регистрационного учета граждан является обязанностью управляющей организации независимо от того, поручали ли ей соб-



мещений и коммунальных услуг. В Определении от 27.02.2007 N КАС07-7 ВС РФ подтвердил, что **истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, – одна из функций управляющей организации.**

Из пункта 1 ст. 779 ГК РФ следует, что **под оказанием услуги понимается совершение определенных действий или осуществление определенной деятельности по заданию заказчика.** То есть для заказчика такие действия или деятельность исполнителя имеют конкретную пользу, причем процесс оказания неразрывно связан с процессом потребления услуги. **Что могут представлять собой услуги управления МКД, чтобы можно было проверить их объемы, качество, периодичность оказания, чтобы собственник помещения потреблял такую услугу одновременно с ее оказанием?**

Традиционно услугами по управлению домом называют:

- хранение и ведение технической документации по МКД;
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;
- заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение;
- начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;
- осуществление контроля качества коммунальных услуг; - диспетчерское обслуживание;
- осуществление регистрационного учета граждан;
- выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок;
- информирование собственников помещений об изменении тарифов;
- подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах.

Согласно положениям Правил содержания общего имущества и Правил предоставления коммунальных услуг, практически все перечисленные функции названы в числе обязанностей УО по договору управления МКД. Но эти действия вряд ли можно считать работами и услугами, выполняемыми и оказываемыми для собственников помещений. Так, например, информирование собственников помещений об изменении тарифов –

ставляет управляющая организация;

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

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ).

По общему правилу договор управления МКД заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ). При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором. Если иное не установлено договором управления МКД, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. Если другие условия не установлены договором управления МКД, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

О проведении общего собрания должны быть надлежащим образом уведомлены все собственники помещений, в том числе представитель муниципальной или государственной власти, владеющие собственностью в данном доме.

При проведении собрания ведется протокол. На основании решения собрания управляющая организация заключает договор управления домом.

Для организации деятельности управляющей компании нужны документы о регистрации из налогового органа (документ о присвоении ИНН и КПП), выписка из ЕГРЮЛ о внесении соответствующей записи о регистрации данной управляющей компании в качестве юридического лица. Лицензии на данный вид деятельности законом не требуются.

Далее нужно утвердить штат работников управляющей организации во главе с директором и главным бухгалтером, протокол собрания собственников жилья, в котором собственники выбрали данную управляющую организацию и договор управления. На основании договора управления жильем домом **управляющей организации передается вся техническая документация на дом, в том случае, если дом ранее находился в ведении другой управляющей организации.** После этого управляющая организация заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями – поставщиками ЖК-услуг. **С момента заключения договоров между УК и РСО жильцы вправе предъявлять все претензии относительно ресурсо-коммунальных услуг к УК, т.к. в данном случае действует схема: жильцы – УК – РСО, где между жильцами и РСО находится УК, которая связана договорами, как с первыми, так и со вторыми.**

Однако чтобы ответить на вопрос, зачем нам управляющая компания, имеет смысл рассмотреть все предлагаемые законодательством варианты, **разговор о ТСЖ и непосредственном способе управления продолжим в следующем раз.**

Полосу подготовила Ирина Северцева