

Keywords: housing-and-municipal services, management, foreign experience, housing area, concessions.

СОВРЕМЕННЫЕ СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

*В. В. Яблоков, соискатель ученой степени к.э.н.
НГИЭИ*

Аннотация. В статье широко раскрыты три основных способа управления многоквартирным домом, особое внимание уделено компетенции и полномочиям общего собрания собственников жилья. Представленный материал позволяет оценить с точки зрения эффективности такие способы управления, как: товарищество собственников жилья, управляющая компания и непосредственное управление собственниками. Раскрыты права и обязанности, как компаний предоставляющих услуги ЖКХ, так и собственников жилых помещений.

Ключевые слова: многоквартирный дом, общее собрание собственников помещений, товарищество собственников жилья, управляющая компания, непосредственное управление собственниками жилья.

Каждый из нас ежемесячно выделяет из семейного бюджета заметную сумму на оплату услуг ЖКХ (жилищно-коммунального хозяйства), следовательно, вправе требовать за эти деньги квалифицированных услуг по обеспечению качества своей жизни и жизни своих близких. Не зря жилищный Кодекс Российской Федерации (далее Кодекс) закрепляет за собственниками право выбрать и в любое время изменить способ управления, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в частности:

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

- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

- выбор способа управления многоквартирным домом;

- другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме [1].

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа.

При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме [1].

Кодекс предусматривает, что в принятии решений на общем собрании на равных с другими собственниками помещений в многоквартирном доме участвуют муниципальные образования, субъекты Российской Федерации и Российская Федерация. Какие-либо исключения в объеме

прав этих собственников помещений кодексом не предусмотрены. От имени Российской Федерации и субъектов РФ в собрании могут участвовать органы государственной власти в рамках их компетенции. От имени публично-правовых образований в случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов РФ и муниципальных образований и по их специальному поручению в собрании могут участвовать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Инициатором внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть любой из данных собственников или уполномоченное им лицо. Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должен оповестить собственников помещений не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения. Правом голосования на собрании собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме или их уполномоченные представители. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности за общее имущество в данном доме. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 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;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Решения по вопросам о реконструкции многоквартирного дома, о пределах использования земельного участка, о передаче в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения о выборе способа управления многоквартирным домом принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания [1].

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией [4].

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме [1]. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, оно отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.

Решение о создании ТСЖ в многоквартирном доме считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами

голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Товарищество собственников жилья вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;

- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу [1].

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество собственников жилья обязано:

- обеспечивать выполнение федеральных законов, нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

- заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества;

- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

– представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами [1].

Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления ТСЖ. Правление ТСЖ является исполнительным органом ТСЖ [1].

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- внесение изменений в устав товарищества;
- принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;
- принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- утверждение годового плана о финансовой деятельности ТСЖ и отчета о выполнении такого плана;
- рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

- определение размера вознаграждения членов правления товарищества;
- принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме;
- другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ, иными федеральными законами, уставом ТСЖ [1].

Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества. Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Правление товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества. Правление товарищества собственников жилья, включая председателя правления, избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества. Членом ТСЖ, управляющего многоквартирным домом, может быть только собственник помещения в данном доме.

При *непосредственном управлении* многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заклю-

чают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме [1].

Управляющая компания – организация, возложившая на себя обязанности по обеспечению полного спектра услуг ЖКХ конкретному домовладению или нескольким домовладениям. Собственники помещений в многоквартирном доме заключают с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления, договор управления на условиях, выработанных на открытом конкурсе. Собственники помещений в течение 30 дней со дня получения проекта договора вправе подписать договор, отказаться от подписания договора или предложить подписать договор на иных условиях (протокол разногласий). По согласованию сторон могут быть установлены и иные сроки подписания договора. Управляющий, получивший от собственников помещений (собственника помещения)

предложение подписать договор на иных условиях, в течение 30 дней со дня получения предложения собственников, в свою очередь, вправе подписать договор или передать разногласия на рассмотрение суда. Если стороны подписывают договор, то содержащиеся в нем условия считаются согласованными. Если управляющий передал разногласия на рассмотрение суда, то суд может определить условия договора управления и обязать собственников помещений заключить договор управления на этих условиях. Если собственники помещений уклоняются от заключения договора управления, управляющий вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется путем заключения договора управления данным домом с управляющей организацией, выбираемой по результатам открытого конкурса или, если такой конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся, без проведения такого конкурса [3].

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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 пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Договор управления заключается на срок не менее чем один год и не более чем на три года.

Кодекс предусматривает меры защиты прав собственника помещения в многоквартирном доме, собственники помещений в котором в течение года не выбрали способ управления этим домом или приняли решение о выборе способа управления, но не реализовали его. Если муниципалитет в этой ситуации своевременно не исполнил обязанность по организации открытого конкурса среди управляющих организаций, то любой заинтересованный собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию. Кодекс предусматривает возможность заключения договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса. Такая процедура допускается, если конкурс признан несостоявшимся. В соответствии с ГК РФ (Гражданским Кодексом), конкурс признается несостоявшимся, если в нем участвовал только один участник [2].

Подведем итоги. По нашему мнению, при выборе непосредственного управления многоквартирным домом наибольший эффект достигнут небольшие многоквартирные дома – на 10 – 20 квартир. Этот способ требует активного участия собственников квартир в решении всех вопросов, связанных с обслуживанием дома и содержанием придомовой территории [5].

Если выбрана управляющая компания, то жильцы нанимают учреждение, которое и будет заниматься решением всех проблем. А граждане будут оплачивать предоставляемые компанией услуги [6]. В случае, если

управляющая компания по каким-либо причинам не будет устраивать жильцов дома, то они смело смогут сменить ее на другую. Отрицательный момент это то, что придется оплачивать лишнее звено – управляющую компанию.

ТСЖ – как бы промежуточное звено. Оно одинаково подходит и для больших многоквартирных домов, и для средних. Дом в таких случаях управляется ТСЖ через специально для него созданные органы управления. Жители, которые являются членами ТСЖ, принимают решения по основным вопросам, касающихся содержания дома и придомовой территории [3].

Литература

1. Жилищный Кодекс РФ (2004 г.).
2. Гражданский кодекс РФ (1994 г.)
3. Гончаров, А. М. Управление многоквартирным домом в условиях новых жилищных отношений. Методическое пособие. Екатеринбург: Уральская палата недвижимости, Изд-во АМБ, 2006.
4. Авдеев, В. В. Организация жилищно-коммунального хозяйства: расходы по благоустройству и налог на прибыль «Бухгалтер и закон». – 2011. – № 9.
5. Калинина, И. Н. Терминология новых Правил предоставления коммунальных услуг «Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение», 2011, № 8.
6. Денисова, М. О. Управление коммунальной инфраструктурой «Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение», 2007, № 11.

MODERN WAYS OF MANAGEMENT OF APARTMENT HOUSE

V. V. Yablokov, the competitor of a scientific degree the candidate of economic sciences, NGIEI

Annotation. In article three basic ways of management are widely opened by an apartment house, the special attention is given to the competence and powers of general meeting of proprietors of habitation. The presented material allows estimating from the point of view of efficiency such ways of management as: company of proprietors of the habitation, the operating company and direct management of proprietors. The rights and duties, both the companies of housing and communal services rendering service, and proprietors of premises are opened.

The keywords: An apartment house, general meeting of proprietors of facilities, company of proprietors of the habitation, the operating company, direct management of proprietors of habitation.