

Никонов Эдуард Алексеевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Современный этап развития института непосредственного
управления многоквартирным домом**

Аннотация. В настоящей статье автор анализирует правовые проблемы в области управления многоквартирными домами, которая имеет свои направления и тенденции.

Ключевые слова: способ управления, многоквартирный дом, общее имущество, собственник.

На данном этапе развитии жилищного законодательства делается упор на развитие самоуправления и саморегулирования собственниками помещений многоквартирных домов вопросов, касающихся ремонта многоквартирного дома, содержания общего имущества, заключения ресурсоснабжающих, ремонтно-эксплуатационных договоров, выбора способа управления, то есть происходит постепенная передача функций от органов местного самоуправления к собственникам и их объединениям. Развитию данной тенденции способствовал институт приватизации, а также опыт зарубежных стран, согласно которому преобладание диспозитивности договорных отношений способствует развитию конкуренции на рынке жилищных и коммунальных услуг [6, с. 23].

Согласно статье 164 ЖК РФ, при непосредственном управлении многоквартирными домами договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими данные виды работ, заключаются на основании решения, принятого на общем

собрании собственниками помещений многоквартирного дома [2]. Договоры на предоставление холодного и горячего водоснабжения, водоотведение, электро- и газоснабжение, отопление заключаются непосредственно с каждым собственником от своего имени или с доверенным лицом, выбранным общим решением собственников, с поставщиком услуг. В договоре большинство собственников выступают одной стороной, а организации, осуществляющие выполнение работ и оказание услуг – другой стороной, то есть договор является двусторонним.

Лицо, заключившее возмездный договор об оказании услуг по содержанию дома и (или) о выполнении работ по его ремонту с собственниками помещений, в зависимости от предмета договора квалифицируется как подрядчик или исполнитель услуг. К отношениям, возникающим при выполнении работ и оказании услуг, применяются нормы о договорах возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК РФ) и о договорах бытового подряда (параграф 2 гл. 37 ГК РФ) [1], а также обязательные требования и технические регламенты, санитарные и технические нормы и правила, устанавливаемые на федеральном уровне, правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ) [5, с. 124].

Собственники помещений на общем собрании могут выбрать один из способов решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом:

- все текущие вопросы решаются на общем собрании;
- собственники помещений могут распределить между собой обязанности;
- собственники могут выбрать уполномоченное лицо из своего числа собственников или пригласить иное лицо, которое вправе действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

ЖК РФ устанавливает то, что при таком способе управления собственники помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. от 29.06.2020) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения равен размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

Т.А. Береговая отмечает следующие положительные стороны данного способа управления [4, с. 16]:

– денежные средства используются непосредственно на решение проблем данного дома. В соответствии со статьей 175 ЖК РФ собственниками помещений многоквартирного дома на основе общего собрания открывается специальный счет для формирования фонда на капитальный ремонт;

– согласно статье 30 ЖК РФ каждый собственник несет индивидуальную ответственность за выполнение своих обязанностей, несет бремя содержания помещения, и не зависит от действий других, а именно на собственника жилого помещения возложен ряд обязанностей за его надлежащее содержание. За недолжное исполнение обязанностей или полностью неисполнение обязанностей в соответствии с законодательством РФ собственник несет гражданско-правовую, административную ответственность;

– есть возможность требовать перерасчет за некачественно предоставленные услуги. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 31.07.2021) при предоставлении в расчетном периоде потребителю ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность размер платы за коммунальные услуги подлежит уменьшению вплоть до освобождения потребителя от обязанности оплаты.

Этот способ управления является наиболее экономным, так как нет необходимости осуществления оплаты за деятельность управленческого аппарата.

Наряду с положительными сторонами существуют и противоположные стороны непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений. Е.Б. Воронцова обозначила следующие минусы данного способа управления [5, с. 124]:

– размывается ответственность за предоставления качественных услуг, так как исполнитель обязуется предоставить ресурс на границу эксплуатационной ответственности жилого дома, а не в саму квартиру. Согласно Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в ред. от 29.06.2020), границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса это место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом [3]. То есть ответственность за поставку ресурсов от границы эксплуатационной ответственности до квартиры несут собственники помещений, так как данный участок является общедолевым имуществом;

– обязанность по предоставлению достоверных данных по лицевым счетам возлагается на собственников. По вопросам, связанным с качеством предоставления коммунальных услуг, собственникам помещений необходимо обращаться по отдельности, так как договоры заключаются с каждым.

– отсутствует посредник в лице юридического лица между собственниками и ресурсонабжающими организациями, следовательно, собственники помещений самостоятельно защищают свои права.

– при непосредственном управлении каждый дом и каждая квартира должна быть оснащено приборами учета ресурсов – общедомовым и индивидуальным. На собственников помещений возлагаются дополнительные обязанности: оплата за обслуживание счетчиков, счетчики необходимо также периодически менять и проверять, регулярно снимать с них показания, с каждым поставщиком рассчитываться самостоятельно.

Таким образом, такой способ управления, как непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений содержит, как и положительные стороны, так и отрицательные стороны управления, на собственников помещений многоквартирного дома возлагаются дополнительные обязательства и ответственность за выполнение обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества (чердаков, крыш, подвалов и так далее). Данный способ управления предполагает осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, в котором содержится не более шестнадцати квартир. Для эффективного управления необходимо разумное финансовое распределение ресурсов на содержание общего имущества и обслуживание многоквартирного дома, а также правовая, профессиональная подготовка собственников.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.01.2021).

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с

01.01.2022) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.01.2021).

3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 29.06.2020) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.01.2021).

4. Береговая Т.А. Актуальные вопросы частно-правового и публично-правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 1.

5. Воронцова Е.Б. Правовая характеристика договора управления многоквартирным домом // Юриспруденция. 2010. Том 18. № 2.

6. Умрихин М.В. Управление многоквартирными домами: проблемы законодательного регулирования на современном этапе // Российская юстиция. 2015. № 12.

© Бюллетень магистранта 2022 год № 1