

Сереберцева Кристина Александровна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Непосредственное управление многоквартирным домом: особенности регулирования договорных отношений

Аннотация. В статье рассматриваются особенности договорных отношений при непосредственном управлении многоквартирным домом и вносятся предложения по улучшению такого порядка управления. По результатам исследования приводятся практические рекомендации по устранению выявленных недостатков.

Ключевые слова: непосредственное управление, многоквартирный дом, общее имущество, общее собрание собственников помещений МКД.

Какой бы ни была форма управления многоквартирным домом, наибольшее количество споров касается ненадлежащего содержания общего имущества и его последствий. Жилищное законодательство предоставляет собственникам широкие полномочия относительно определения порядка управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе управлять принадлежащим им общим имуществом непосредственно, приняв на себя полный объем ответственности за его надлежащее содержание и ремонт.

Законодательное регулирование непосредственного управления ограничено установлением требований к способу принятия решений общим собранием, а также требований к необходимому результату деятельности по управлению. Объективно сложный процесс непосредственного управления многоквартирным домом регламентирован недостаточно, что приводит к снижению его эффективности.

Для начала, необходимо выявить проблемные вопросы правового регулирования договорных отношений при непосредственном способе управления, оценить эффективность и выработать практические рекомендации.

Непосредственное управление является особой формой управления, которая применима к малоэтажным строениям с небольшим количеством собственников, относительно невысокой собираемостью денежных средств, при условии тесного взаимодействия между собственниками и принятия ими на себя полного комплекса обязанностей по содержанию общего имущества, подаче коммунальных услуг и ответственности за свои действия. Именно на собственников в данном случае возлагаются следующие обязанности: обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания; самостоятельное планирование наименований и объемов работ, необходимых к производству в определенные сроки; организация начисления и сбора денежных средств; подготовка сметной документации и расчетов стоимости работ; самостоятельное взаимодействие с контрагентами; непосредственное взаимодействие с контрольными и проверяющими органами.

С учетом требований Жилищного кодекса РФ [1] (далее – ЖК РФ) при выборе непосредственной формы управления, могут быть заключены следующие договоры:

1. договоры возмездного оказания услуг – по содержанию общего имущества;
2. договоры подряда – по выполнению работ по ремонту общего имущества;
3. договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.

Касаемо обслуживания общего имущества, предметом заключаемых собственниками договоров является деятельность соответствующих лиц по оказанию услуг содержания и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества за соответствующую плату в соответствии с перечнем работ (услуг), утвержденным общим собранием собственников. Жилищное законодательство прямо не перечисляет существенные условия договоров на содержание и ремонт общего имущества, но при этом обязывает собственников на общем собрании определить несколько условий, которые можно рассматривать как существенные (перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования).

Перечень услуг и работ для многоквартирного дома должен учитывать индивидуальные особенности жилого здания, его техническое состояние, а также финансовые возможности собственников помещений (размеры сборов денежных средств на нужды содержания и ремонта общего имущества).

Минимально возможная периодичность оказания услуг по содержанию общего имущества установлена жилищным законодательством и соответствующими санитарными нормативами. Периодичность выполнения ремонтных работ содержится в строительных нормах и правилах и определяется с учетом технического состояния дома и потребностей его собственников. На практике же существенным фактором для выполнения текущего, а тем более капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, являются размеры сборов собственников на соответствующие цели.

Размер финансирования производства работ и услуг на общем имуществе многоквартирного дома представляет собой цену заключаемых договоров. Устанавливая размер платы за содержание и ремонт жилья, собственники определяют также стоимость работ и услуг, выполняемых по договорам, которую они способны и готовы оплачивать контрагентам. Использование размеров платы, установленных органом местного самоуправления, также возможно, что может быть, как правом, так и обязанностью собственников. Однако, собственникам необходимо учитывать, надлежащее содержание многоквартирного дома при их использовании будет очевидно затруднено недостаточностью собираемых денежных средств на выполнение работ (услуг).

Существенным недостатком непосредственного управления является то, что организации – исполнители несут ответственность лишь в рамках, заключенных с ними договоров, лицензионный контроль в отношении них не осуществляется. Неоднозначные позиции судебных органов [3] также не дают исчерпывающего ответа относительно границ ответственности обслуживающих организаций при заключении собственниками отдельных договоров на различные виды работ и услуг [4].

Также собственники, выбравшие непосредственный способ управления, не имеют правовой возможности подать заявку на получение государственной финансовой поддержки, в отличие от тех, кто выбрал иные способы управления [2].

Таким образом, договорные отношения при непосредственном способе управления многоквартирным домом, имеет следующие недостатки, напрямую влияющие на эффективность управления:

- отсутствие конкретного лица, ответственного перед собственниками за надлежащее выполнение всего комплекса работ и услуг;
- объем ответственности обслуживающих организаций существенно ниже того, который возложен на управляющие организации, ТСЖ и ЖСК;
- отсутствие у собственников специальных знаний, что приводит к некорректному формулированию условий заключаемых договоров;
- неэффективное расходование денежных средств вследствие некорректного формулирования условий договоров;
- оплата кредиторской задолженности по договорам производится добросовестными собственниками с последующим взысканием задолженности с должников в судебном порядке;
- необходимость несения расходов на привлечение дополнительных специалистов, экспертов;
- невозможность получения государственной поддержки на производство самого затратного вида работ – капитального ремонта.

Исходя из изложенного, предлагается принять следующие меры:

1. исключить непосредственное управление из возможных способов управления многоквартирным домом;
2. в отношении тех многоквартирных домов, собственники которых уже избрали непосредственное управление, предлагается обязать собственников в течение календарного года провести общие собрания, на которых изменить способ управления на управление управляющей организацией либо товариществом собственников жилья;

3. в случае непринятия собственниками решения о смене способа управления, обязать органы местного самоуправления провести открытый конкурс по выбору управляющей организации в течение двух календарных месяцев со дня истечения срока для самостоятельного принятия решений собственниками помещений;

4. в переходный период действие ранее заключенных договоров на выполнение работ (оказание услуг), поставку коммунальных ресурсов должно сохраняться до даты создания товарищества собственников жилья или начала действия договора управления с управляющей организацией.

Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 2005, № 1, ст. 14.

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 г. № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов» // Официальный интернет-портал правовой информации [www.pravo.gov.ru] от 20.01.2017, ст. 0001201701200001.

3. Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 18.04.2023 года по делу № А10-6755/2022.

4. Решение Арбитражного суда Калужской области от 15.02.2023 года по делу № А23-7791/2022.