

Ардован Анна Михайловна

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Региональное и муниципальное управление

**Правовые аспекты изменения способа управления
многоквартирным домом**

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы выбора способа управления многоквартирным домом, сложности перехода от одной формы управления домом к другой, цели управления многоквартирным домом.

Ключевые слова: управления многоквартирными домами, управляющая организация, товарищество собственников жилья, общее имущество, договор управления, коммунальные услуги.

Вопрос выбора способа управления многоквартирными домами является одним из наиболее актуальных, поскольку от того, насколько эффективно собственники управляют общей долевой собственностью, поддерживая ее в надлежащем состоянии, своевременно проводя текущий и капитальный ремонт общего имущества, во многом зависит их качество жизни и долговечность дома.

В данной статье рассмотрим сложности перехода от одной формы управления домом к другой.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией (УО).

В силу положений ст.ст. 44 и 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом должен быть выбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о выборе (изменении) способа управления многоквартирным домом принимается большинством (т.е. более чем 50%) голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определен ст.ст. 45-48 ЖК РФ.

Способ управления МКД может быть выбран и изменен общим собранием собственников помещений в МКД в любое время (ч. 3 ст. 161 ЖК). При этом предыдущая управляющая организация в любом случае должна передать техническую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом, созданному товариществу собственников жилья.

В случае уклонения УО от передачи ТСЖ всей необходимой документации, ТСЖ обращается в арбитражный суд с иском об обязанности УО передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы вновь созданному ТСЖ. И, как правило, судебная практика складывается в пользу ТСЖ – с учетом того, если это ТСЖ создано юридически правильно.

Процесс смены управляющей организации – долгий и длинный, который затрагивает самих собственников, ресурсоснабжающие организации, муниципалитет, орган государственного жилищного надзора и т. д. Но главное – он затрагивает сам многоквартирный дом, который в переходный период может оказаться без должного содержания и ремонта.

Состав технической и иной документации установлен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской

Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 [3].

Согласно части 1 статьи 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в таком доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме [2].

В соответствии с п. 9 ст. 161 ЖК РФ жилой дом может находиться в управлении ТСЖ или управляющей организации и не может одновременно управляться двумя лицами.

По смыслу приведенных норм, собственниками может быть избран только один из способов управления многоквартирным домом. В связи с этим одновременное управление управляющей организацией и товариществом собственников жилья недопустимо.

Решение собственников жилых помещений по изменению способа управления многоквартирным домом фактически означает односторонний отказ собственников от исполнения договора управления с УО. При этом следует учитывать, что такое решение является обязательным для всех собственников независимо от мнения каждого собственника в отдельности.

Но зачастую недобросовестные УО не прекращают предъявлять жителям квитанции по оплате услуг ЖКХ, даже после того, как в судебном порядке определен перечень, порядок и сроки передачи документации на дом Товариществу.

© Законных оснований для выставления квитанций у УО после этого уже не имеется, поскольку с момента принятия судебного решения в пользу ТСЖ обслуживание домом и выставление платежных документов жителям – осуществляет ТСЖ. На лицо факт неправомерного выставления УО квитанций жильцам дома и попытка присвоения чужих денежных средств, при отсутствии у нее статуса управляющей организации. И в случае, если граждане по ошибке

оплатили «не ту» квитанцию – они сами несут риск потери своих денег. Здесь собственникам нужно быть очень внимательными, так как в случае ошибки – они смогут вернуть свои деньги только через суд.

Пункт 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в новой редакции позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются (пункт 2 статьи 453 Гражданского кодекса) [1].

С момента заключения ТСЖ договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями сети инженерно-технического обеспечения, входящие в состав общего имущества находятся у ТСЖ, что подтверждается актами границ раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон, актами разграничения ответственности за эксплуатацию сетей.

Принимая во внимание наличие в многоквартирном доме как жилых, так и не жилых помещений следует обратить внимание на цели управления многоквартирным домом, а именно обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- благоприятных и безопасных условий пользования нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, собственниками этих помещений;
- надлежащего содержания общего имущества дома;

– предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, и собственникам нежилых помещений дома [4].

Для достижения целей управления многоквартирным домом необходимо решить ряд задач, среди которых:

– обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома;

– создание необходимых условий для проживания граждан;

– обеспечение жильцов дома коммунальными и прочими услугами;

– контроль качества предоставляемых услуг;

– ресурсосбережение;

– обеспечение сохранности общего имущества дома;

– приращение общедолевой собственности;

– извлечение дохода в интересах собственников от использования общего имущества дома;

– снижение проживающим в доме размера обязательных платежей [5].

При смене способа управления «управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом» на способ управления «управление управляющей организацией» может возникнуть ситуация, когда ТСЖ еще не ликвидировано как юридическое лицо и правление ТСЖ не спешит заниматься этим вопросом. В таком случае управляющей организации следует учитывать, что согласно части 7 статьи 162 ЖК управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ. Соответственно, обеспечение прав вновь выбранной управляющей организации в ее руках – следует своевременно приступить к подписанию договоров управления МКД с собственниками помещений в МКД.

В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме должны позаботиться о правомерности деятельности выбранной управляющей

организации путем выхода из членов товарищества собственников жилья, подлежащего ликвидации.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 30.04.2021).

2. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.10.2020) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 30.04.2021).

3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 23.11.2019) «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: 30.04.2021).

4. Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. М.: Юстицинформ, 2007.

5. Тимофеева К.В. Товарищества собственников жилья. СПб.: Питер Пресс, 2007.