
КАКИЕ ЕСТЬ СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ?

Жилищное законодательство предусматривает три способа управления многоквартирным домом (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ). Общее собрание собственников помещений выбирает способ управления и может изменить его в любое время на основании своего решения (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Способ 1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (ст. 164 ЖК РФ)

Непосредственное управление возможно в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более тридцати (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ). 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 (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ).

Преимущества непосредственного управления:

1) отсутствие расходов на управление, характерных для способа управления через управляющую организацию;

2) техническое обслуживание жилья и общего имущества может осуществляться силами собственников либо подрядными организациями, привлекаемыми на постоянной или краткосрочной основе, что позволяет снизить расходы на содержание и ремонт дома;

3) каждый собственник самостоятельно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями и не несет ответственности за задолженности по оплате коммунальных услуг своих соседей (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ).

Недостатки этого способа управления:

1) снижение эффективности управления и качества жилищно-коммунальных услуг при большом количестве собственников помещений, необходимость проведения общих собраний по каждому жилищному вопросу;

2) отсутствие возможности выполнять капитальный ремонт за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Способ 2. Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

ТСЖ создается собственниками многоквартирного дома (решением более 50% собственников) или собственниками квартир нескольких домов, является видом товариществ собственников недвижимости, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, и регистрируется в качестве некоммерческой организации (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; пп. 4 п. 3 ст. 50, п. 2 ст. 291 ГК РФ).

Обратите внимание!

С 1 сентября 2014 г. ТСЖ создается в организационно-правовой форме юридического лица - товарищество собственников недвижимости (далее - ТСН) (пп. 4 п. 3 ст. 50, ст. 123.12 ГК РФ).

При этом перерегистрация созданных ТСЖ в ТСН не требуется (Письмо Минстроя России от 10.04.2015 N 10407-АЧ/04).

Цель ТСЖ - управление общим имуществом дома и осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества собственников (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

ТСЖ имеет право оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. Если ТСЖ заключило

договор с управляющей организацией, оно контролирует выполнение обязательств по такому договору.

Преимуществами ТСЖ являются прямое управление имуществом собственников и оказание коммунальных услуг, эффективная защита собственников перед ресурсоснабжающими организациями, а также возможность ведения коммерческой деятельности.

К недостаткам ТСЖ можно отнести высокий уровень расходов на содержание штата работников.

Способ 3. Управление управляющей организацией

Управляющая организация - коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии (ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ).

Кроме способа управления общему собранию собственников помещений необходимо выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора и размер платы за содержание и ремонт.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ). По условиям договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ). При этом собственники помещений вправе расторгнуть договор управления по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ).

За ненадлежащее оказание услуг управляющая организация несет ответственность перед собственниками в соответствии с действующим законодательством.

Собственники помещений на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Недостатки данного способа управления многоквартирным домом:

1) нацеленность управляющей организации на получение прибыли от оказания услуг собственникам за счет повышенных тарифов, а не на управление чужим имуществом;

2) отсутствие у собственников способов прямого контроля за результатами оказанных услуг или выполненных работ;

3) назначение по итогам конкурса управляющей организации муниципальными органами власти в ситуациях, когда собственники многоквартирного дома не выбрали способ управления, и сложность процедуры смены управляющей организации (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ).

Таким образом, жилищное законодательство позволяет собственникам помещений самостоятельно определить наиболее удобный способ управления многоквартирным домом, принимая во внимание всю полноту сложившихся отношений как между собственниками, так и с третьими лицами.