

Вопросы жилищного
законодательства,
регулирующие отношения по
поводу управления
многоквартирными домами



Источники

- Конституция РФ
- Жилищный кодекс РФ
- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491
- Постановление от 15 мая 2013 г. N 416

Многоквартирный дом (МКД) - это

совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме

В состав МКД входят:

- жилые помещения (квартиры или комнаты, если это общежитие).
- нежилые помещения
- элементы общего имущества собственников помещений

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

Состав общего имущества в доме



Периоды развития управления многоквартирными домами (по А. Цахоеву)

- **I 1917-1927 гг.** Ограничивалось вмешательство органов государственной власти, создание ЖАКТ, РЖСКТ, ОЖСКТ
- **II 1927 – 1958 гг** централизация, весь жилищный фонд стал государственным, привязка ЖСК к партийным органам.
- **III 1958 – 1983 гг.** попытка разрешить объединениям граждан самостоятельно управлять жилым фондом

- **IV 1983 – 1996 гг.** Возврат к государственному управлению жилищным фондом, его ремонту и содержанию (ЖК РСФСР 1983) НО: наметился переход к различным формам управления
- **VI 1996 – 2004 гг.** Подавляющее большинство – гос. управляющие компании, но возможность создания ТСЖ

VI 2004 г - НВ

- Изменена система управления многоквартирными домами
- Определены способы и порядок управления многоквартирными домами
- Отражены внешние и внутренние отношения при осуществлении управленческой деятельности ЖКХ

Определение

Управление многоквартирным домом –

это деятельность, которая должна обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Способы управления



**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





Функции



- осуществлять управление многоквартирным домом
- обеспечивать санитарное, техническое состояние имущества
- обеспечивать выполнение участниками обязанностей по содержанию, ремонту имущества в доме
- обслуживание, ремонт недвижимого имущества;
- строительство
- сдача в аренду имущества в доме.
- полное техническое обслуживание инженерных систем зданий (отопления, водоснабжения, вентиляции и кондиционирования), лифтового хозяйства, систем коллективного теле – радиоприема, интернета;
- санитарное содержание мест общего пользования;
- уборка прилегающих территорий;
- сбор и вывоз бытового мусора;
- обеспечение санитарно-эпидемиологической безопасности зданий, охраны

Выбор способа управления

Инициатором проведения собраний может быть любой собственник жилого или нежилого помещения (либо их группа), в том числе представитель городской собственности



Способ управления домом выбирается на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме очного и заочного голосования.



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

Сравнительная таблица

Собственник И Ст. 164	ТСЖ Раздел VI	УО Ст. 162
Возможно при количестве квартир не более 30	Создается решением абсолютного большинства в качестве некоммерческой организации	Коммерческая организация, выбранная общим собранием собственников для оказания услуг
Договоры на поставку коммунальных услуг и оказания услуг по содержанию общего имущества		
С каждым собственником помещения в доме от своего имени	Заключаются с собственниками ТСЖ	С УК от имени собственников

Собственники	ТСЖ	УО
<p>+ Отсутствие расходов на оплату услуг управляющей компании</p> <p>+ Собственник не несет ответственности за задолженности оплаты коммунальных услуг своих соседей</p>	<p>+ Прямое управление имуществом собственников и оказание коммунальных услуг</p> <p>+ Возможность ведения коммерческой деятельности</p> <p>+ Возможность капитального ремонта за счет ФСР ЖКХ</p>	<p>+ Ответственность перед собственниками по законодательству</p> <p>+ Профессиональный кадровый состав</p> <p>+ Наличие материальной базы (фонды, инструмент, техника)</p> <p>+ Большой уставной капитал</p> <p>+ Возможность получения</p>

Собственник и

ТСЖ

УО

- Низкая оперативность в принятии решений
- Нет возможности капитального ремонта за счет ФСР ЖКХ
- -прямая зависимость от конфликтов внутри дома

- Высокий уровень расходов на содержание штата работников
- Не распространяется действие закона «О защите прав потребителей»
- Коллективная ответственность
- Проблемы организаторского характера

- Существенные расходы на оплату услуг УК
- Нацеленность на получение прибыли за счет повышения тарифов
- Отсутствие у собственников способов прямого контроля за оказанными или выполненными услугами
- Возможна некомпетентность УК
- Сложность процедуры смены УК

Обязательное предоставление информации:

- об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них;
- о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами;
- об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;
- о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

Судебная практика

1. Управляющая компания VS муниципалитет

Суть: Признания недействительными результатов открытого конкурса

Решение: Отказано полностью

2. Иск к генеральному директору УК

Суть: Осуществление предпринимательской деятельности с нарушениями

Решение: Штраф/Прекращение производства

Некоторые проблемы

1. Инертность
2. Непрозрачностью процедур установления тарифов на товары и услуги
3. Техническая сложность
4. Отсутствие дифференциации населения по социальному признаку
5. Недобросовестные УК

1. Законодательно закреплено три главных способа управления многоквартирным жилым домом.
2. Управляющая компания – это организация, которая на коммерческой основе оказывает услуги по управлению многоквартирным домом.
3. Договор управления многоквартирного домом может быть заключен не более чем на один и не менее чем на пять лет.
4. Статьей 164 Жилищного кодекса предусмотрена возможность для собственников жилья осуществлять непосредственное управление.
5. Для создания ТСЖ необходимо решение, как минимум 50% собственников жилья. На основании такого решения регистрируется некоммерческая организация.
6. Товарищество имеет право исполнять обязанности, как собственными силами, так и привлекать для этих целей сторонних лиц на основании договоров.

Список литературы

1. Цахоев А.Н. История российского законодательства об управлении многоквартирных домов // Вестник Международного института экономики и права №2, 2011
2. Беляева Г.А., Куприянова Е.В. К вопросу о правовом регулировании управления многоквартирными домами // Проблемы правопонимания и правоприменения: теория и практика: Материалы межрегиональной научно-практической конференции, г. Волжский, 28 мая 2009 г.. - Волгоград: ВА МВД России, 2009, Ч. 1. - С. 186-196
3. Бусыгин Л.И. Управление многоквартирными домами: правовые аспекты // Вестник Пермского университета. Юридические науки. - Пермь: Изд-во Перм. ун-та, 2008, Вып. 2 (2). - С. 36-40
4. Воскресенская Е.А. Управление многоквартирными домами: понятие и сущность // Материалы Научной сессии, г. Волгоград, 19-22 апреля 2009 г.. - Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2010, Вып. 3. - С. 150-155
5. Жилищное право: Учебник для вузов / Под ред. И.А. Еремичева, П.В. Алексия. - М.: ЮНИТИ, Закон и право, 2006. - С. 201.