



Правовой статус управляющей компании, ее полномочия, порядок функционирования и ответственность

Итак, для начала определимся с тем, что управляющая компания, как и любая другая коммерческая организация, является юридическим лицом, созданным с целью получения прибыли. И данное положение не должно вызывать у непосвященных отрицательных эмоций по следующим причинам.

Деятельность управляющей компании представляет собой вариант предпринимательской деятельности. В свою очередь предпринимательская деятельность - это самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами (ст. 2 ГК РФ).

Важным является тот факт, что в соответствии с **Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 21.12.2018) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом"** в качестве управляющей компании могут выступать как юридические лица, так и индивидуальный предприниматель.

Таким образом, управляющая компания или организация - это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом.

Функции управляющей компании состоят в следующем: она должна в сроки и на условиях, оговоренных в договоре управления, обеспечивать содержание и ремонт жилых домов в соответствии с требованиями к жилым зданиям, установленными техническими регламентами.

Собственники помещений в соответствии с условиями договора управления вправе:

- получать от ответственных лиц не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок

может быть уменьшен;

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

При этом управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, данное юридическое лицо ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Также управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому, собственникам его жилых помещений и третьим лицам, пострадавшим в результате неправильной эксплуатации объекта жилищного фонда, а также в результате действий или бездействия управляющей компании, в размере причиненного ущерба.

Кроме того, управляющей компании необходимо учитывать, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании решения собрания. В том случае, если оказываемые услуги и выполняемые работы не соответствуют требованиям собственников помещений, они могут воспользоваться предоставляемым им правом и изменить способ управления. Но при этом нужно учесть, что расторжение договора управления должно производиться в соответствии с нормами гражданского законодательства. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Договорные отношения управляющей компании, размер платы за содержание и ремонт общего имущества

Взаимоотношения управляющей компании с собственниками помещений в многоквартирном доме строятся на основании договора управления многоквартирным домом.

То есть полномочия управляющей компании по представлению интересов указанных лиц содержатся в этом договоре. Так как договор является

заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (ст. 432 ГК РФ).

Исключение составляет договор управления, заключаемый в порядке конкурса. О нем будет сказано ниже.

Плюсы и минусы заключения договора управления многоквартирным домом

Предлагаем рассмотреть, чем принципиально отличаются предусмотренные ЖК РФ формы управления многоквартирным домом и какими могут быть последствия в том случае, если собственниками помещений была выбрана управляющая компания.

Товарищество собственников жилья, тот или иной вид кооперативов, управляющая компания являются, как уже говорилось ранее, юридическими лицами. То есть они вправе заключать договоры по предоставлению коммунальных услуг, открывать расчетные счета, производить наем тех или иных сотрудников. В случае же, если собственниками помещений избран непосредственный способ управления, возникают связанные с этим вопросы, а именно, каким образом нанимать необходимых специалистов (например, бухгалтера, руководителя). По большому счету, эти функции становятся добровольно-принудительной обязанностью тех лиц, которые обладают необходимыми навыками. Но возложить на них ответственность за допущенные ими нарушения очень сложно. Также непонятно, будет ли официально производиться оплата их труда, начисляться налоги и исчисляться стаж.

В жилищном секторе потребителями товаров и услуг указанных организаций в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов являются, в частности, в многоквартирных домах - товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, а также управляющие организации. Именно они приобретают указанные выше товары и услуги для предоставления коммунальных услуг лицам, проживающим в каждом конкретном многоквартирном доме, или непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме. То есть если вы являетесь собственником жилого помещения в многоквартирном доме, где по решению большинства собственников, к которому вы не относитесь, управление осуществляет товарищество, кооператив или управляющая компания, вы не

можете заключить договоры напрямую, минуя их. Договоры на коммунальное обслуживание будут заключаться в этом случае непосредственно с указанными юридическими лицами, а уже они могут их заключать с собственниками квартир.

Таким образом, управляющая компания наряду с товариществом или кооперативом имеет ряд преимуществ перед непосредственным управлением. Управляющая компания как юридическое лицо осуществляет свою деятельность в соответствии с договором, строит свои взаимоотношения с поставщиками услуг и работ, не обращаясь каждый раз к мнению большинства собственников помещений.

Основным достоинством управляющей компании перед иными способами управления является следующее. По определению управляющая компания должна специализироваться на оказании конкретных видов услуг. То есть выполнение ею своих обязанностей должно осуществляться на соответствующем профессиональном уровне.

Но и этот способ управления имеет ряд минусов. Основной из них состоит в том, что на настоящий момент нет в достаточном количестве надежных управляющих компаний, отсутствует практика их деятельности, не сформировался круг профессионалов данной отрасли. А поэтому есть возможность мошенничества на настоящем этапе. Кроме того, после того как был заключен договор управления, возможности воздействия на принятие решений у собственников помещений просто нет.