



В условиях стремительной реформы ЖКХ возникла острая необходимость в правильном управлении многоквартирными домами. Если раньше эти вопросы находились в ведении государства и местных властей, то теперь ответственность за заботу возлагается непосредственно на граждан - владельцев жилых домов. В большинстве случаев владельцы не желают самостоятельно управлять своим домом, что приводит к множеству проблем, которые необходимо решать.

Управление жилым домом включает в себя обеспечение условий проживания граждан, оказание коммунальных услуг, содержание общего имущества и установление порядка пользования этим имуществом.

Жилищный кодекс Российской Федерации определяет следующие виды управления:

- управляющей организацией;
- собственниками жилых помещений;
- жилищными или специализированными кооперативами;
- товариществом собственников жилья.

Тип управления выбирается на общих собраниях собственников и может быть изменен в любое время. Если в течение календарного года собственники не определились с выбором типа управления, местные власти определяют организацию управления на основе конкурса.

Управляющая организация - это юридическое лицо, осуществляющее управление, эксплуатацию, санитарное и техническое обслуживание дома.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещения с каждым собственником заключается договор на условиях, установленных решением общего собрания. Договор управления предусматривает равные условия для жильцов и имеет определенный срок действия.

Договор должен содержать:

- адрес дома и список управляемых объектов;

- перечень работ и их периодичность по ремонту дома и его содержанию при наличии инженерных коммуникаций;
- методика расчета стоимости обслуживания, ремонта, затрат на сервисное обслуживание и порядок оплаты;
- способ контроля собственников за соблюдением обязательств.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора на протяжении тридцати дней. Домовладельцы имеют право отказаться от исполнения договора из-за ненадлежащего исполнения договора организацией, осуществляющей управление. Также предусмотрено досрочное расторжение договора в связи со сменой вида управления.

На управляющую организацию возложено управление многоквартирным домом (МКД), надлежащее обслуживание и ремонт общего имущества дома, и оказание коммунальных услуг.

Обязанности управляющей организации определяются договором управления МКД, а в случае определения управляющей организации - решением уполномоченного органа - указанным решением. К ним, в частности, относятся (ч. 2.3 ст. 161, ч. 1, 2, 4 ст. 162 ЖК РФ; п. 2 Правил № 1616):

- выполнение работ и оказание услуг по управлению многоквартирными домами;
- оказывать услуги и проводить работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме;
- предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в доме, а также лицам, которые используют помещения в этом доме или, в определенных случаях, обеспечивают готовность технических систем для оказания коммунальных услуг;
- осуществление других мероприятий для достижения целей управления МКД.

Перечень этих работ и услуг содержится в договоре или в указанном выше решении уполномоченного органа (ст. 162 п. 2 ч. 3 ЖК РФ; п. «А» п. 2 Правил № 1616).

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок от одного года до пяти лет. При этом собственники помещения имеют право расторгнуть договор управления помещением по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (части 5, 8 статьи 162 ЖК РФ). За ненадлежащее оказание услуг управляющая организация несет ответственность перед собственниками в

соответствии с действующим законодательством.

В частности, руководство МКД предполагает выполнение установленных нормативов (ч. 3.1, 6 ст. 45, ч. 13 ст. 155 ЖК РФ; п. п. 2, 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Постановлением Правительства РФ). Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416).

В отношении надлежащего содержания и ремонта общего имущества МКД к обязанностям управляющей организации входят, в частности (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; п. «Б» п. 2 Правил и Минимального перечня, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).

Для ежедневного контроля за работой внутренних инженерных систем здания, контроля качества инженерных сетей, круглосуточной регистрации собственников и пользователей помещений МКД и своевременного контроля исполнения заявок, связанных с предоставлением инженерных сетей, обслуживание общего имущества МКД, оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества МКД, устранение неисправностей и повреждений технических систем здания и выполнение других обязательств административной организации, изложенных в административном соглашении МКД управляющая организация должна создать круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу (п. п. 9, 10, 12, 13 Правил № 416).

В отношении оказания коммунальных услуг, в частности, управляющая организация обязана (п. 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354):

- предоставить их в необходимом объеме и надлежащего качества;
- заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов, используемых для оказания коммунальных услуг (за исключением случаев, когда ресурсоснабжающая организация заключает договор с потребителем);
- при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать (принимать) показания такого прибора учета в установленный период, предоставить потребителю возможность ознакомиться с ними;
- обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного измерительного прибора не позднее трех месяцев со дня оплаты собственниками помещений в жилом доме затрат на приобретение и установку коллективного

(общедомового) прибора учета (далее - ОДПУ), в плату за содержание жилого помещения, если в таком решении не указан иной срок (за исключением случаев, когда предоставление коммунальных услуг осуществляется организацией, поставляющей ресурсы).

При предоставлении коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми бытовыми отходами (далее - ресурсоснабжающая организация) управляющая организация обязана (часть 11 статьи 161 ЖК РФ):

- предоставлять ресурсоснабжающей организации информацию, необходимую для расчета счетов за электроэнергию, в том числе показания отдельных измерительных приборов (при условии, что они передаются управляющей организации собственниками и арендаторами помещений) и ODU;
- контролировать качество помощи и непрерывность помощи;
- принимать жалобы собственников и арендаторов о нарушениях требований к предоставляемым коммунальным услугам или нарушениях в расчете суммы платежей за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсодобывающими организациями при расследовании таких жалоб;
- предоставить ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу МКД с целью приостановления или ограничения оказания коммунальных услуг в указанных случаях либо осуществить эти меры самостоятельно по согласованию с ресурсоснабжающей организацией.

Управляющая организация обязана предоставить собственникам помещений в МКД свободный доступ к информации о своей деятельности, установленной законодательством, внесением их в Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ; разд. 10 Состав информации, утв. Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/ пр. от 29.02.2016).

По запросу граждан управляющая организация обязана предоставлять информацию о выполненных работах и услугах (оказанных), о ценах (тарифах) и размере оплаты этих работ и услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и внеочередных собраниях собственников помещений, а также при иных согласованных услугах информация предоставляется в срок от одного до десяти рабочих дней (ч. 2 ст. 165 ЖК РФ; п. п. 34, 36 Правил № 416).

Управляющая организация должна предоставлять собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год ежегодно в 1 квартале текущего года, если договором не предусмотрено иное, и включать указанный отчет в Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).

Недостатки данного способа управления многоквартирным домом:

- ориентация управляющей организации на получение прибыли от оказания услуг собственникам за счет повышения тарифов, а не на управление чужим имуществом;
- собственники не имеют методов прямого контроля за результатами оказанных услуг или выполненных работ.
- назначение управляющей организации органами местного самоуправления по результатам конкурса в ситуациях, когда собственники жилого дома не выбрали способ управления, и сложность процедуры смены административной организации (часть 4 статьи 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.