

Непосредственное управление многоквартирным домом

Жилищный кодекс РФ возложил на собственников помещений в многоквартирном доме обязанность выбрать одну из закрепленных форм управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом и управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

У многих жителей возникают вопросы при выборе одного из трех способов управления многоквартирным домом, предусмотренных Жилищным кодексом РФ. Больше всего вопросов вызывает способ непосредственного управления домом.

Когда многоквартирным домом управляет управляющая организация, она несет ответственность за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме. Обслуживание жилья в случае непосредственного управления осуществляется либо силами самих собственников, либо силами привлеченных подрядных организаций, в роли которых могут выступать и управляющие организации.

Существует мнение, что непосредственное управление наиболее экономное. Собственники помещений при непосредственном управлении не создают юридическое лицо, а их интересы в отношениях с третьими лицами представляют уполномоченные ими лица по доверенности. В этом случае отсутствуют какие-либо посредники в управлении домом. Жильцы сами решают, кто из них или любое другое лицо, которому они доверяют, будет вести переговоры с поставщиками товаров и услуг для содержания и ремонта дома. Однако это касается только расходов на управление домом. Остальные расходы, связанные с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, собственники помещений такого многоквартирного дома несут в обязательном порядке.

При непосредственном управлении многоквартирный дом не может претендовать на получение муниципального финансирования на выполнение социальных проектов, на получение бюджетных средств для проведения капитального ремонта.

Когда собственники выбирают непосредственное управление, предполагается, что в итоге будет заключен договор на обслуживание с организацией, и она будет выполнять те же работы, что делала в доме



управляющая организация, и, следовательно, ответственность подрядчики будут нести такую же, что несла управляющая организация.

В соответствии с действующим законодательством управляющая организация в любом случае несет ответственность за качество жилищных и коммунальных услуг перед собственником, даже если это не прописано в договоре. Множество надзорных инстанций всегда могут побудить управляющую организацию выполнить те работы, которые необходимы, даже если в утвержденном перечне работ их нет.

При выборе собственниками помещений способа непосредственного управления не может быть реализовано предусмотренное жилищным законодательством полномочие органа местного самоуправления по проверке деятельности управляющей организации, так как она является лишь выполняющим работы подрядным предприятием, и в ее обязанности не входят ни защита прав собственников, ни решение других организационных вопросов. При непосредственном управлении побудить подрядчика выполнить какие-то работы собственник может только через суд. То есть отношения с УК в данном случае будут регулироваться не жилищным, а Гражданским кодексом РФ. Все штрафы за нарушение пожарной безопасности, аварии и вывоз мусора будут накладываться не на УК, ТСЖ, а на собственников.

Кроме того, при непосредственном управлении жильцы не могут обращаться в органы местного самоуправления по вопросу проверки выполнения договора на содержание жилья в соответствии с частью 1.1 статьи 165 Жилищного Кодекса РФ. УК снимают с себя обязательства по погашению возникающей задолженности многоквартирного дома, по контролю за качеством предоставляемых коммунальных услуг. Взаимоотношения между потребителем и управляющей организацией будут регулироваться только договором.

Известно, что управляющая организация обязана выполнять работы, к примеру, по подготовке дома к отопительному периоду даже в случае, если далеко не все собственники оплачивают содержание и ремонт жилья. В случае с непосредственным управлением подрядная организация выполняет работы ровно на такую сумму, какую она соберет с жильцов, и ровно на те виды работ, которые оговорены в договоре.

Также открытым остается вопрос поставки коммунального ресурса. При других формах управления потребитель отвечает только за коммуникации в квартире. При непосредственном управлении в многоквартирном доме возникают многочисленные риски. Сложив с себя статус управляющей организации и став «подрядчиком по обслуживанию МКД», обслуживающая организация уже не будет нести прежних обязательств перед жителями за состояние общего имущества – подъездов, подвалов, чердаков, крыш, внутридомовых сетей и оборудования. Она будет

только выполнять конкретные заявки жителей. А все остальные заботы и убытки останутся на жителях. Такая система работы (по устранению аварий, но без существенных капитальных и текущих ремонтов), очевидно, приведет к катастрофическому ухудшению и без того во многом неудовлетворительного состояния многоквартирного дома. Качество коммунальных услуг неизбежно ухудшится.

В качестве плюса непосредственного управления называют прозрачность платежей между жильцами и ресурсоснабжающими организациями. Вместе с тем, в настоящее время успешно реализуется практика прямых платежей, которая не подразумевает изменения формы управления многоквартирным домом. В этом случае платежи жителей идут напрямую в ресурсоснабжающую организацию, минуя счета УК. Принять решение о переходе на прямые платежи могут жильцы на общем собрании собственников.

Непосредственное управление перекладывает ответственность за все коммунальные проблемы с УК на жильцов дома. Обслуживающие организации уходят из-под муниципального, лицензионного контроля. При непосредственном управлении всю ответственность за своевременное исполнение многочисленных законов, правил, постановлений несут сами собственники. Собственникам придется самостоятельно выполнять нормы, закрепленные в законодательных актах, содержать свой дом в надлежащем состоянии, проводить мероприятия по энергосбережению, вести техническую документацию и т.д. Для принятия решений о выполнении работ и их оплаты необходимо будет проводить общие собрания собственников.

В настоящее время многие специалисты в сфере ЖКХ считают непосредственный способ управления в многоквартирном доме неэффективным, поднимается вопрос о необходимости исключить из нормы закона этот способ управления дома. Многоквартирный дом постоянно требует внимания, заботы, труда. Надо постоянно работать – обслуживать, ремонтировать, убирать, предотвращать и устранять. Непосредственное управление и кажущаяся «экономия на квартплате» в день возникновения серьезной аварии может обернуться реальным ЧП.

Поэтому, при выборе способа управления многоквартирным домом необходимо внимательно читать законодательство, Жилищный кодекс РФ, взвесить все «за» и «против», и главное – делать выбор самостоятельно, хорошо понимая последствия своего решения. Поскольку для эффективного управления многоквартирным домом необходимо быть настоящими хозяевами своего дома, как этого требует Жилищный кодекс РФ.