

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МКД

При выборе непосредственного управления собственники должны быть готовы самостоятельно осуществлять управление многоквартирным домом – без привлечения управляющих организаций и создания ТСЖ.

Юридическим фактом, подтверждающим выбор собственниками непосредственного способа управления многоквартирным домом, является заключение ими договоров с подрядными организациями, оказывающими услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома и его ремонту, и с организациями, предоставляющими коммунальные услуги. Отсутствие таких договоров позволяет сделать вывод о том, что выбранный способ управления не реализован, следовательно, дом может стать объектом проведения конкурса по отбору управляющих организаций в соответствии с п. 4 ст. 161 ЖК РФ.

При непосредственном управлении многоквартирным домом органом управления является общее собрание собственников помещений в нем. На общем собрании принимаются все решения, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в доме, предоставлением коммунальных услуг, распоряжением общей долевой собственностью. Следует отметить, что при этом способе для решения вопросов управления домом не могут быть привлечены управляющий или управляющая организация. Само название «непосредственное управление» исключает такую возможность. В этом случае договоры управления, заключенные собственниками с третьими лицами, могут быть признаны недействительными как противоречащие требованиям действующего законодательства.

При предоставлении жилищных услуг собственники помещений на основании решения общего собрания вступают в договорные отношения с лицами, оказывающими услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и выполнению ремонтных работ. В договоре должны быть определены мероприятия по содержанию и ремонту общего имущества.

Часть 2 ст. 164 ЖК РФ предусматривает заключение договоров на предоставление коммунальных услуг с каждым собственником помещения в многоквартирном доме в отдельности. Здесь уже не действует правило о том, что стороной договора являются все собственники помещений или их большинство. Договор на предоставление коммунальных услуг заключается каждым собственником помещения от своего имени. Это значит, что вы сами в индивидуальном порядке идете к поставщикам коммунальных услуг и заключаете с ними договоры на поставку воды, света, газа, отопления. При этом собственникам необходимо предусмотреть и закрепить в письменной форме ответственность по обслуживанию общедомовых приборов учета и передаче данных ресурсоснабжающим организациям.

Необходимо отметить и ряд существенных недостатков для жителей при выборе этого способа управления:

- Нет механизма для принятия решений по управлению, кроме проведения общего собрания собственников, что требует значительного времени при решении каких-либо вопросов; совет дома, не имея профессиональных знаний, не сможет грамотно управлять жилфондом, осуществлять финансовое управление, планирование работ по содержанию общего имущества МКД.
- При непосредственном управлении УК «уходят» от поднадзорности жилищной инспекции, а значит, призвать к ответу управляющую организацию за некачественный ремонт или содержание не получится.

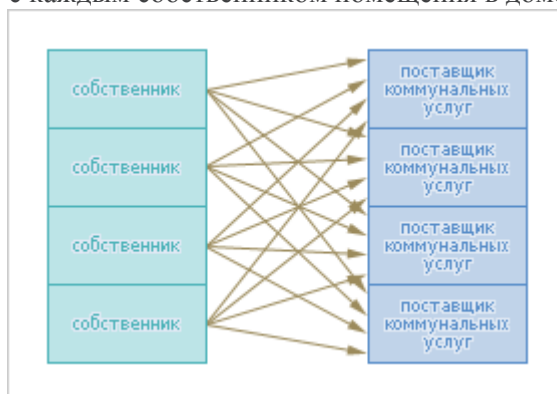
- Обслуживающая организация, в отличие от управляющей, не обязана публиковать годовой отчет о расходовании средств. Законодательством не определены существенные условия договора на обслуживание общего имущества, что позволит управляющим организациям составлять указанный договор с учетом только собственных интересов, а не жителей. Переход на непосредственное управление и заключение с собственниками договора на «техническое обслуживание и ремонт» ограничивает ответственность УК перед собственниками только условиями перезаключенного договора.
- Не предусмотрено выполнение капитального ремонта за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.
- При выборе собственниками помещений способа непосредственного управления МКД 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.

Договорные связи при выборе непосредственного управления

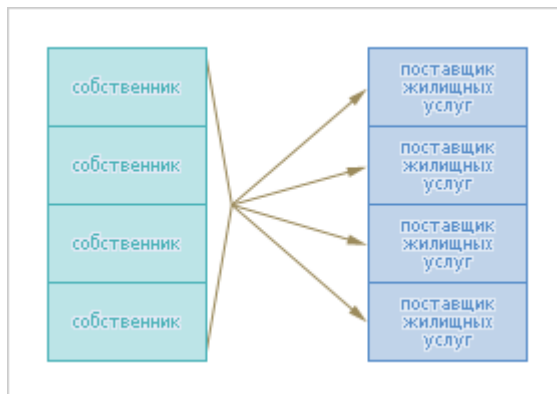
При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками, возможны следующие варианты отношений со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги:

- Договоры на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) заключаются с каждым собственником помещения в доме от своего имени.
- Договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений в доме. При этом, все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны в договоре.
- В интересах всех собственников по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников по доверенности от остальных собственников помещений в доме.

Заключение договоров на коммунальные услуги с каждым собственником помещения в доме



Заключение договоров на жилищные услуги, одной из сторон в которых являются все собственники помещений в доме



Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги от имени всех собственников помещений в доме одним из собственников, действующим по доверенности

