Непосредственный способ управления: все ЗА и ПРОТИВ.

В последнее время жильцы, выбравшие непосредственный способ управления многоквартирным домом (далее – МКД), всё чаще сталкиваются с проблемой большогоразмера платы за потреблённые на общедомовые нужды коммунальные услуги, которая соразмерна плате за индивидуальное потребление, а в ряде случаев превышает её. Давайте разберёмся с чем это связано, кто виновен и как бороться с грабительскими начислениями, а также рассмотрим плюсы и минусы выбора данного способа управления.

Начнём с того, что при непосредственном способе управления каждым собственником помещений в МКД заключаются прямые договора на предоставление коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) с ресурсоснабжающими организациями, которые несут ответственность за качество поставленного коммунального ресурса не в квартире, а на границе эксплуатационной ответственности сетей (вводе в МКД). Ресурсоснабжающая организация начисляет платежи на весь объём коммунального ресурса, поступившего вМКД, при этом расход ресурса на общедомовые нужды, включённый в счёт каждого собственника помещения, производится без применения нормативов потребления (как в случае выбора способа управления УО, ТСЖ и ЖСК – п.44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 – размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды не может превышать рассчитанного по нормативу потребления на общедомовые нужды).

При непосредственном способе управления одним из факторов, оказывающим влияние на размер показаний за общедомовые нужды, является человеческий, заключающийся в том, что существуют недобросовестные собственники, намеренно занижающие показания индивидуальных приборов учёта, в том числе путём вмешательства в работу прибора. В целях предотвращения безучётного потребления должна проводиться совместная работа председателей советов МКД с ресурсоснабжающими организациями по проверке пломб на индивидуальных приборах учёта и достоверности ранее поданных собственниками показаний.

На размер показаний общедомового потребления может также повлиять временной фактор – из-за неодновременности снятия показаний происходит искажение значений потребления на общедомовые нужды, – поэтому необходимо добиться одновременного снятия и подачи собственниками показаний индивидуальных приборов учёта. Действенным способом решения проблемы учёта показаний на общедомовые нужды является фиксирование значений индивидуальных приборов учёта каждым собственником ежемесячно в специальных информационных таблицах, размещённых в общедоступных местах (на лестничных площадках).При таком наглядном способе подачи сведений о произведённом потреблении коммунального ресурса сразу очевидно проявляются собственники, искажающие данные о потреблении.

Однако при непосредственном способе управления плюсом является то, что собственники не несут ответственности за задолженность по оплате коммунальных услуг своих соседей или управляющей организации, в случае выбора собственниками способа управления УО, ТСЖ и ЖСК.

В соответствии со ст.39 Жилищного кодекса РФ собственники при непосредственном способе управления МКД несут бремя расходов на текущее содержания и ремонт общего имущества. В этом случае обслуживание жилья должно осуществляться либо силами самих собственников, либо привлечённых на объект подрядных организаций (в роли которых может выступать и одна управляющая компания) посредством заключения с ними договора собственниками помещений на основании решения общего собрания.

При выборе собственниками помещений способа непосредственного управления МКД не может быть реализовано предусмотренное жилищным законодательством полномочие органа местного самоуправления по проверке деятельности управляющей организации (подрядной), так как она является лишь выполняющим работы подрядным предприятием, и в ее обязанности не входят ни защита прав собственников, ни решение других организационных вопросов.

Еще одним из недостатков непосредственного способа управления МКД является отсутствие права на получение бюджетных средств для проведения капитального ремонта. Собственники помещений МКД, выбравшие непосредственное управление домом не могут претендовать на предоставление финансовой поддержки при проведении капитального ремонта по Федеральному закону «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», так как в соответствии с законодательством к участию в программе капитального ремонта с привлечением средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства допускаются лишь дома, выбравшие для себя управление УО, ТСЖ и ЖСК.

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, поэтому нет необходимости платить управленческому персоналу на содержание штата ТСЖ или за услуги УО. 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. Но, следует отметить, как показывает практика, способ непосредственного управления МКД наиболее эффективен для домов с небольшим количеством квартир, поскольку при непосредственном управлении любые решения принимаются общим собранием собственников помещений. Если же в доме проживает большое количество жильцов и площадь общего пользования является значительной, может возникнуть много проблем с его управлением и разногласий между жильцами. А одному человеку, которому будет поручено действовать от имени всех собственников в отношениях с третьими лицами и решать массу вопросов, связанных с обслуживанием жилья будет достаточно сложно.

В заключение хотелось бы добавить следующее, чему, к сожалению, уделяется малая доля внимания жителей МКД. Каждым жильцом МКД в целях снижения показателей потребления коммунальных услуг должны осуществляться мероприятий по энергосбережению, как в пределах собственного жилья, так и в отношении общедомового имущества (экономия электроэнергии засчет применения энергосберегающих технологий, установка датчиков движения на приборы освещения в подъездах и на дворовых территориях и т.д.). Каждый собственник жилого помещения в МКДтакже должен помнить, что он является собственником общедомового имущества пропорциональноплощади, находящегося в собственности жилого помещения (ст. 36 Жилищного кодекса РФ), и должен относиться к общедомовому имуществу так, как бы относился к своему жилью, но люди порой забывают данный факт, а иногда вообще не осведомлены в этом. Поэтому вы должны понимать, что в любом случае вся ответственность, в том числе и материальная, лежит на ваших плечах.

В итоге, только от неравнодушия самих собственников, их осознанного и взвешенного выбора, бережного отношения к имуществу, экономного отношения к ресурсам зависитблагополучие жильцов. Все в ваших руках!

Специалист 1 категории МУ «ОКС администрации Азовского района» Меланьина С.П.

Каковы особенности непосредственного управления многоквартирным домом?

Жилищный кодекс Российской Федерации 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.

Казалось бы, это должно решить многие проблемы, но в действительности многие жители столкнулись со значительными трудностями при выборе одного из трех способов управления многоквартирным домом, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Как показывает практика, интересам жильцов в многоквартирном доме в настоящее время наиболее полно соответствует способ непосредственного управления домом.

Однако, именно этот, наиболее приемлемый способ недостаточно проработан в действующем российском законодательстве, что вызывает серьезные трудности как в процессе принятия решения о выборе способа управления домом, так и в процессе реализации принятого решения.

Попробуем рассмотреть плюсы и минусы данного способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 4 июня 2011 года № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», при управлении многоквартирным домом управляющей организацией последняя обязана быть исполнителем коммунальных услуг. Во исполнение указанных требований, управляющая организация должна заключить договоры поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающим организациями, своевременно оплатить ресурсы, потребленные жителями многоквартирного дома, произвести начисление платы за коммунальные услуги населению, сформировать, распечатать, доставить населению квитанции.

Однако, учитывая, что собираемость платежей за коммунальные услуги с населения составляет менее 100%, у управляющих организаций возникают дополнительные расходы, связанные с предоставлением коммунальных услуг.

В связи с этим, некоторые управляющие организации заявляют о возможном банкротстве организации в случае возникновения дополнительных расходов и предлагают жителям изменить способ управления многоквартирным домом с управления управляющей организацией на способ непосредственного управления домом собственниками помещений.

При выборе жильцами способа непосредственного управления многоквартирным домом договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения с ресурсоснабжающей организацией от своего имени.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме не несут ответственность за задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг управляющей организацией или своих соседей, что является безусловным плюсом.

Обслуживание жилья в этом случае осуществляется либо силами самих собственников, либо силами привлеченных на объект подрядных организаций, в роли которых может выступать и одна управляющая компания.

Собственники помещений на основании решений общего собрания заключают с управляющей организацией договор только на текущее содержание и ремонт общего имущества. В свою очередь, управляющие организации в этом случае не несут расходы, связанные с предоставлением коммунальных услуг.

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

* законодательством не определены существенные условия договора на обслуживание общего имущества, что может позволить управляющим организациям составлять указанный договор с учетом только собственных интересов, а не жителей;
* не определена форма контроля со стороны жителей за обслуживанием общего имущества;
* не определены периодичность и форма отчета управляющей организации;
* заключение договоров на отдельные виды услуг по содержанию общего имущества (например, обслуживание газового оборудования, вывоз твердых бытовых отходов) может быть возложено непосредственно на собственников или на представителя собственников, что не обеспечит должного контроля за оказанием данных услуг.

Кроме этого, при выборе собственниками помещений способа непосредственного управления многоквартирным домом 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.

В чем же еще преимущества и недостатки непосредственного управления многоквартирным домом перед другими способами управления?

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, поэтому нет необходимости платить управленческому персоналу на содержание штата товарищества собственников жилья или за услуги управляющей организации. 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.

Одним из недостатков непосредственного способа управления многоквартирным домом является отсутствие права на получение бюджетных средств для проведения капитального ремонта.

Собственники помещений многоквартирного дома, выбравшие непосредственное управление домом не могут претендовать на предоставление финансовой поддержки при проведении капитального ремонта по Федеральному закону «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», так как в соответствии с законодательством к участию в программе капитального ремонта с привлечением средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства допускаются лишь дома, выбравшие для себя управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам и управляющей организацией.

Кроме этого, надо отметить, что, как показывает практика, способ непосредственного управления многоквартирным домом наиболее эффективен для домов с небольшим количеством квартир, поскольку при непосредственном управлении любые решения принимаются общим собранием собственников помещений. Если же в доме проживает большое количество жильцов и площадь общего пользования является значительной, может возникнуть много проблем с его управлением и разногласий между жильцами. А одному человеку, которому будет поручено действовать от имени всех собственников в отношениях с третьими лицами и решать массу вопросов, связанных с обслуживанием жилья будет достаточно сложно.

Поэтому собственникам помещений, прежде чем решиться на непосредственное управление своим домом, необходимо взвесить все плюсы и минусы...

На вопрос ответил главный специалист контрольно-правового отдела администрации Октябрьского административного округа города Омска Анастасия Джусь.