Библиотечка Председателя ТСЖ

Оглавление

ГЛАВА 1. 2
Управление многоквартирным домом 2
ГЛАВА 2. 3
Как выбрать способ управления домом 3
ГЛАВА 3. 5
Непосредственное управление МКД 5
ГЛАВА 4. 7
Управление домом посредством ТСЖ, ЖК, ПК 7
ГЛАВА 5. 10
Управление управляющими организациями 10

ГЛАВА 1.

Управление многоквартирным домом

Конституция РФ закрепляет право каждого гражданина иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Указанное конституционное положение отражено в жилищном законодательстве:
собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют управление многоквартирным жилым домом при минимальном вмешательстве органов власти. В России происходит постепенное становление собственника, понимание им своей роли в эффективном управлении недвижимостью, увеличении ее стоимости и рыночной привлекательности.
При управлении многоквартирным домом, субъектом управления являются собственники помещений в многоквартирном доме (первичный субъект) или лица, привлеченные ими для управления домом (опосредованный субъект). В некоторых случаях субъектом управления многоквартирным домом могут быть органы местного самоуправления (в случае, если собственники сами не выбирают способ управления домом, за них управляющую компанию выбирают органы местного самоуправления, п. 4 ст. 161 ЖК РФ).

Таким образом, управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Цели управления многоквартирным домом определены Жилищным кодексом РФ, к ним относится обеспечение:
• благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
• надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
• решения вопросов пользования общим имуществом;
• предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.
Можно выделить следующие общие задачи, которые обычно решают УК, ТСЖ при управлении многоквартирным домом:
• поиск и отбор поставщиков услуг;
• организация жилищно-коммунального обслуживания многоквартирного дома;
• контроль объема, качества и сроков выполнения работ и услуг, защита интересов жильцов по вопросам недопоставки услуг;
• организация системы учета и сбора платежей;
• подготовка и обоснование бюджета расходов на содержание, развитие и модернизацию общего имущества и придомовой территории, целевое использование бюджета;

• поиск и использование законных возможностей коммерческого использования общего имущества;
• организация подготовки и предоставления достоверной и полной отчетности перед членами ТСЖ и государственными органами;
• обеспечение своевременного сбора платежей от собственников жилых помещений;
• обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам поставщиков услуг.
Данный перечень может быть дополнен или сокращён в зависимости от поставленных целей. Для реализации поставленных задач следует определить мероприятия (те шаги, которые необходимо сделать на пути к поставленной цели) в виде годового плана управления.

ГЛАВА 2.

Как выбрать способ управления домом

Жилищный кодекс РФ налагает на собственников помещений обязанность выбрать способ управления домом в течение года до дня проведения конкурса по выбору управляющей организации органами местного самоуправления. Вероятно, что дата проведения таких конкурсов должна быть заранее известна, то есть как минимум не меньше чем за один год.

ЖК РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом:

• непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

• управление товариществом собственников жилья;

• управление управляющей организацией.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платёжеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и т.д.

Собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбирают способ управления домом исходя из выбранных критериев в зависимости от конкретной ситуации. Управление домом со стороны собственников может быть непосредственным и опосредованным или доверительным.

Непосредственное управление со стороны Собственников предполагает осуществление ими тех или иных управленческих функций самостоятельно.

Опосредованное управление связано с передачей Собственниками части управленческих функций другому или другим лицам (физическому или

юридическому). Эти лица (лицо) могут быть из числа Собственников, тогда они избираются на собрании.

Избрав выборный орган управления общим имуществом в виде правления или выбрав из своей среды управляющего, Собственники могут создать юридическое лицо, например, товарищество собственников жилья, тогда оно становится их собственной управляющей организацией.

А могут пойти по другому пути. Управление многоквартирным домом может быть доверено посторонним лицам, не входящими в число Собственников конкретного дома. Это может быть либо наемный управляющий или сторонняя управляющая организация. В этом случае с данными лицами Собственники заключают договор управления.

Если Собственники создают собственную управляющую организацию, то договор управления с ней не заключается, а она действует на основании устава, который принимается общим собранием Собственников.

Необходимо иметь в виду, что обычно на практике Собственники одного и того же дома одновременно используют как непосредственное, так и опосредованное управление им.

Например, в случае товарищества собственников жилья (ТСЖ) часть функций управления, обычно наиболее важных, осуществляется Собственниками непосредственно в виде решений Собственников, принимаемых исключительно на общем собрании (это высший орган управления);

другая функция управления осуществляется опосредованно через избранное правление, а еще часть выполняет лично председатель правления, а также ревизионная комиссия, контролирующая финансовую деятельность правления.

И так, Собственники могут создать сложную систему управления в виде ТСЖ, однако она позволяет достаточно просто и реально каждому Собственнику участвовать в управлении домом. Нужно иметь в виду, что Собственники не всегда создают юридическое лицо, например ТСЖ, для самостоятельного осуществления полного объема управленческих

функций. Часть этих функций, опять-таки по договору, может быть передана сторонней управляющей организации или наемному управляющему. ТСЖ в этом случае оставляет за собой также часть функций управления, например, сбор финансовых средств Собственников.

Во всех случаях передачи определенных функций управления другим лицам Собственникам следует за собой оставлять такую важнейшую функцию управления как контроль деятельности управляющей организации или управляющего. В противном случае могут возникнуть проблемы с качеством управления

ГЛАВА 3.

Непосредственное управление МКД

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками возможны следующие варианты отношений со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги .Собственники не создают юридическое лицо. Здесь возможны варианты:

1.1. Работу по организации деятельности Собственников осуществляет единственный инициатор или инициативная группа. При решении всех вопросов Собственники достаточно часто собираются на общие собрания или проводят заочное голосование. Заключая договоры с подрядными организациями все или большинство Собственников ставят свои подписи в качестве одной стороны. Каждый Собственник имеет право осуществлять контроль за деятельностью подрядных организаций и по вопросам качества выполняемых работ обращается непосредственно в эти организации.

Расчеты по платежам за жилищные и коммунальные услуги, капитальный ремонт осуществляет наемный бухгалтер или единый информационно-расчетный центр по договору с Собственниками. Бухгалтер нанимается также по договору.

Открыть счет для сбора средств на капитальный ремонт дома Собственники не могут, поскольку не создали юридическое лицо. Где хранить собираемые средства? В личном сейфе одного из Собственников? Опасно. Формально каждый может влиять на качестве всех потребляемых услуг, однако практически это малоэффективно, потому что "один в поле не воин". Организационно схема реальна лишь при незначительном числе Собственников (до 10).

При большем их числе становится громоздкой, управление домом становится негибким, неоперативным, что в свою очередь проводит к дополнительным проблемам, необходимости проведения новых общих собраний и т.д. В конечном счете эффективность управления и соответственно качество жилищно-коммунальных услуг снижается.

При такой схеме управления, если в доме много Собственников, действенность их влияния на управляющего или управляющую организацию при наличии претензий к качеству услуг может оказаться незначительной, поскольку управляющая организация всегда может уклониться от выполнения тех или иных работ указанием на то, что другие Собственники по данному вопросу претензий не высказывают.

Поэтому все нижеследующие схемы управления, построенные на передаче Собственниками части своих полномочий выборному лицу или группе лиц из числе Собственников и особенно при создании Собственниками юридического лица (ТСЖ или другого жилищного объединения), более эффективны при выполнении контрольных функций.

1.2. При значительном числе Собственников для выполнения функций управления возможно на общем собрании выбрать из своей среды одного специалиста (в качестве доверенного лица) или нескольких Собственников (создав как бы правление без образования юридического лица). При этом остальные Собственники должны дать выбранным лицам доверенности на представление их интересов при заключении договоров с подрядными организациями, бухгалтером или ЕИРЦ. Заключая договор, доверенное лицо, записывая себя в качестве оной стороны, указывает в качестве основания своих полномочий решение общего собрания о выборе представителя Собственников и полученные доверенности от других Собственников. Выбор подрядных организаций, составление условий договора - это компетенция общего собрания. В остальном схема аналогична предыдущей.

Упрощается лишь процедура подписания договоров. Однако доверенное лицо не может само принимать решения по управлению общим имуществом. Все решения опять-таки принимаются общим собранием.

1.3. Собственники, не имея возможности найти в своих рядах профессионального управляющего, нанимают его со стороны (по контракту) или заключают договор управления с управляющей организацией. Этот случай отличается от случая 1.2., когда собственники управляют непосредственно, но через свое (своих) доверенное (ых) лицо (лиц) тем, что в данном случае Собственники заключают договор управления, передавая, таким образом, функции управления другому лицу, а в случае 1.2 функции управления остаются за Собственниками, которые не заключают договор с доверенным лицом, а лишь дают ему доверенность на право подписи от их имени различных документов (оговоренных по предмету и условиям), в том числе договоров. По данному варианту договор с управляющим и управляющей организацией может подписывать в качестве одной стороны каждый Собственник или доверенное лицо (лица).

ГЛАВА 4.

Управление домом посредством ТСЖ, ЖК, ПК

Собрание Собственников для управления многоквартирным домом создает юридическое лицо:

товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Полномочия указанных жилищных объединений и их выборных органов описаны в Жилищном кодексе РФ. Основных вариантов управления здесь может быть два:

- Жилищное объединение текущее управление осуществляет самостоятельно через свои выборные органы. Договоры со сторонними лицами подписывает председатель правления объединения. Контроль за выполнением работ осуществляет правление и Собственники, которые, однако, свои претензии по предоставлению жилищно-коммунальных услуг направляют не в адрес подрядных организаций, а в избранное ими правление. Достоинством схемы является оперативность управления, возможность непосредственно и эффективно влиять на качество предоставляемых услуг.

Одним из важнейших преимуществ создания ТСЖ, как коллективного органа, представляющего интересы всех Собственников, является их эффективная деятельность по защите прав жителей дома при намерении территориальных органов исполнительной власти предложить придомовую территорию некой фирме под застройку или вообще снести дом, изъяв земельный участок, занимаемый им под предлогом наличия государственной или муниципальной нужды. В этом случае инициативной группе жителей нет необходимости под каждым письмом в органы власти собирать подписи других жильцов, показывая, таким образом, масштаб, то есть и силу протеста. Как правило, такие конфликты носят затяжной характер, поэтому переписка насчитывает десятки обращений. В суд ходить, собирая свидетелей, тоже не просто. Не каждый решится лично встретиться с представителем могущественного застройщика. Другое дело - ТСЖ. Письма подписывает один председатель правления или несколько его членов. И это не их инициатива, а работа, предусмотренная уставом ТСЖ. В суде председатель правления тоже чувствует себя спокойно, потому что знает, что представляет интересы всех Собственников, и они его в обиду не дадут.

- ТСЖ или другое жилищное объединение, создаваемое в доме, привлекает наемного управляющего или управляющую организацию. В этом случае возможны два варианта.

Вариант 1.-ТСЖ практически все управленческие функции передает управляющему или управляющей организации, заключая с ними договор управления и оставляя за собой минимум функций, например, контрольную и по сбору средств Собственников. Наемный управляющий или управляющая организация заключают договоры с подрядными жилищными организациями на содержание и текущий ремонт дома и ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.
Претензии по качеству работ Собственники предъявляют ТСЖ, которое на основании договора управления эти претензии проверяет и передает управляющей организации, а та, соответственно, - подрядным организациям, ответственным за выполнение тех или иных работ.
Вариант 2.- ТСЖ часть функций управления оставляет за собой, а часть передает сторонней организации. При этом ТСЖ может самостоятельно выполнять и ряд работ по содержанию и ремонту дома, привлекая или не привлекая для этого подрядные организации.
Если дом - это новостройка, где не так много существенных недоделок, и его техническое состояние удовлетворительно, любой управляющей организации (ТСЖ, частной, самим собственникам) экономически выгодно заниматься управлением такого объекта. Работ по текущему ремонту дома немного, следовательно, не много и затрат, а собрать с Собственников можно достаточно и без особого труда (если в доме основной объем помещений находится в частной собственности, то Собственники в таких домах, как правило, - состоятельные люди).

Проблемы с капитальным ремонтом в таких домах также не актуальны (в смысле срочности его проведения). Состав Собственников также более или менее однороден. Это обстоятельство облегчает проведение информационно-разъяснительной работы среди проживающих.

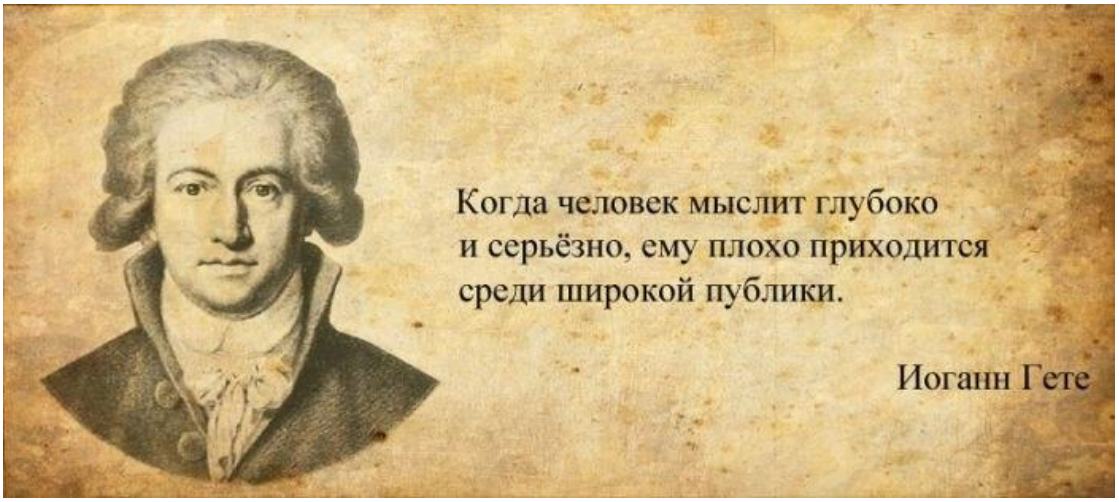
Если дом относится к старой застройке, и в нем много лет не проводился ни капитальный ремонт, ни реконструкция, демографический и имущественный состав Собственников неоднороден, то в этом случае, по крайней мере на период проведения капитального ремонта и реконструкции, нужна "крепкая рука" в виде ТСЖ или другого жилищного объединения, каждодневная работа по проведению информационно-разъяснительной работы, составлению и реализации бизнес-плана. Не факт, что в случае сложившейся застройки и достаточно изношенного фонда, если Собственники выберут способ управления с помощью сторонней частной управляющей компании, то легко ее найдут. Большинство коммерческих организаций сегодня рассчитывают на получение значительной и быстрой прибыли; им интересен бизнес в условиях, как говорят, "коротких денег": вложил средства и быстро в течение 1-2 лет получил возврат с приличной прибылью. Такую компанию может привлечь интерес, не лежащий непосредственно в сфере управления многоквартирным домом (с целью улучшения условий проживания Собственников), а исключительно собственный, например, по размещению рекламы на доме, использованию нежилых помещений и придомовой территории, допустим, для сооружения объекта торговли.

Одним из важнейших преимуществ создания ТСЖ , как коллективного органа, представляющего интересы всех Собственников, является их эффективная деятельность по защите прав жителей дома при намерении территориальных органов исполнительной власти предложить придомовую

территорию некой фирме под застройку или вообще снести дом, изъяв земельный участок, занимаемый им под предлогом наличия государственной или муниципальной нужды. В этом случае инициативной группе жителей нет необходимости под каждым письмом в органы власти собирать подписи других жильцов, показывая, таким образом, масштаб, то есть и силу протеста. Как правило, такие конфликты носят затяжной характер, поэтому переписка насчитывает десятки обращений. В суд ходить, собирая свидетелей, тоже не просто. Не каждый решится лично встретиться с представителем могущественного застройщика.

Закон не запрещает собственникам помещений помимо основной функции по управлению общим имуществом Собственников самим выполнять некоторые работы, например, по содержанию и ремонту дома. При этом Собственники часть этих работ могут выполнять самостоятельно, например, делать влажную уборку лестничных площадок и маршей, проводить уборку, озеленение и благоустройство придомовой территории, а могут создать собственную обслуживающую организацию, наняв для работы в ней соответствующих специалистов как из собственной среды, так и сторонних.

Так, нередки случаи, когда созданные в домах товарищества собственников жилья или жилищные кооперативы создают у себя в доме жилищную обслуживающую организацию, в которой могут быть электрик, сантехник, дворники, уборщицы и другие рабочие и инженеры.



Распространенным явлением в многоквартирных домах является использование специалистов, совмещающих нескольких функций как по управлению домом (например, управляющий - он же экономист и бухгалтер), так и по содержанию и ремонту общего имущества (или, что бывает чаще, один специалист, выполняющий несколько видов работ по совместительству: например, сантехник одновременно является и электриком). Такое совмещение профессий происходит в целях экономии финансовых средств и улучшения организации работы конкретных специалистов .Собственникам нескольких рядом стоящих домов можно скоординировать свои действия и нанимать для выполнения однотипных работ одних и тех же специалистов.

ГЛАВА 5.

Управление управляющими организациями

При выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, собственники помещений в многоквартирном доме заключают с выбранной управляющей организацией договоры управления, в которых должно быть указано:

• состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
• перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
• порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
• порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления, заключаемый с управляющей организацией по всем своим признакам, подпадает под признаки договора оказания возмездных услуг, предусмотренного гражданским законодательством РФ. В соответствии со ст. 780 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг, исполнитель (Управляющая организация) обязан оказать услуги лично. То есть, управляющая организация либо сама оказывает часть жилищно-коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом, либо является посредником между собственниками помещений в доме и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

Существенным недостатком выбора управляющей организации по сравнению с ТСЖ и непосредственным управлением дома Собственниками является то, что деньгами Собственников на нужды управления, содержания и ремонта дома, а также предоставления коммунальных услуг распоряжаются уже не они сами, а другое юридическое лицо и воздействовать на это лицо в смысле целевого и эффективного использования этих средств сложнее.

А уж если управляющую организацию выбрали не Собственники, а территориальные органы власти, навязав Собственникам те условия договора управления, которые они посчитали нужными, проводя открытый конкурс по выбору такой управляющей организации, то возможности такого воздействия еще больше уменьшаются. А также, остается открытым вопрос гарантии сохранения управляющей организацией средств, направляемых Собственниками на капитальный ремонт. Не каждый дом может накопить эти средства за 1-5 лет (срок действия договора управления). И вот Собственники решили сменить управляющую организацию, а эти средства находятся на ее счету. Как они будут передаваться другой управляющей организации или ТСЖ, которое решат создать Собственники? Или если управляющая организация разорится,

самоликвидируется либо возьмет кредит в банке и исчезнет, где тогда искать деньги?

Другое дело с ТСЖ, которое как юридическое лицо может открыть специальный счет на эти цели и ежегодно отчитываться о его состоянии перед Собственниками. Очевидно, гарантий сохранения средств в этом случае больше. Договоры с организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме.

Таким образом, существующее жилищное законодательство достаточно полно отражает реалии сложившихся отношений в области управления многоквартирными жилыми домами, предоставляет собственникам возможность выбрать наиболее удобный способ управления недвижимостью как инструмент реализации права распоряжения своей собственностью.

С Уважением, ***Геннадий Марин***

Вся библиотека книг - maringenspb.ru

Санкт-Петербург

2015