

## Способы управления многоквартирным домом

По смыслу положений ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), п. 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила), управление многоквартирным домом представляет собой деятельность по выполнению стандартов, направленных, в частности, на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление гражданам, проживающим в таком доме, коммунальных услуг или (в определённых случаях) постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг.

Многоквартирным домом признаётся здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя принадлежащее собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности общее имущество. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого дома (ч. 6 ст. 15, п. п. 1 – 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

В силу ч. 2 ст. 161 ТК РФ установлены **три способа управления** многоквартирным домом.

### **1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.**

Непосредственное управление возможно в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более тридцати (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений договоры горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), обращения с твёрдыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения от своего имени (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ).

Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме заключаются на основании решений общего собрания собственников помещений (ч. 1 ст. 164 ЖК РФ).

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, указанное в решении общего

собрания собственников помещений либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ).

## **2. Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.**

Товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) создается собственниками многоквартирного дома (решением более 50% собственников) или собственниками квартир нескольких домов, является видом товариществ собственников недвижимости, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, и регистрируется в качестве некоммерческой организации (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; пп. 4 п. 3 ст. 50, п. 2 ст. 291 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)).

Цель ТСЖ – управление общим имуществом дома и осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества собственников (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

ТСЖ имеет право оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. Если ТСЖ заключило договор с управляющей организацией, оно контролирует выполнение обязательств по такому договору.

В настоящее время ТСЖ создается в организационно-правовой форме юридического лица – товарищество собственников недвижимости (далее – ТСН). При этом перерегистрация ранее созданных ТСЖ в ТСН не требуется (пп. 4 п. 3 ст. 50, ст. 123.12 ГК РФ; Письмо Минстроя России от 10.04.2015 № 10407-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с регистрацией товариществ собственников жилья»).

## **3. Управление управляющей организацией.**

Управляющая организация – коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии. При этом многоквартирным домом может управлять только одна управляющая организация (ч. 1.3, 9 ст. 161 ЖК РФ).

Кроме способа управления общему собранию собственников помещений необходимо выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора и размер платы за содержание и ремонт.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. По условиям договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном

доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (п.п. 4, 4.7 ч. 2 ст. 44, ч. 1, 2 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом по общему правилу заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. При этом собственники помещений вправе расторгнуть договор управления по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ч. 5, 8 ст. 162 ЖК РФ).

Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, то управление таким домом в общем случае осуществляется временной управляющей организацией, которая определяется решением уполномоченного органа (органа местного самоуправления или органа государственной власти субъекта Российской Федерации) на срок не более года. Договор управления таким домом считается заключенным со дня принятия указанного решения. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней направляет собственникам помещений уведомление о принятом решении, об условиях договора управления и условиях его прекращения (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ; п. 2 Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616).

Собственники помещений на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не ранее чем через год с даты заключения такого договора. Исключением являются случаи невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом или изменения способа управления многоквартирным домом. В указанных случаях собственники помещений и ранее указанного срока вправе на основании решения общего собрания в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом. При этом они могут принять решение о выборе иной управляющей организации или решение об изменении способа управления многоквартирным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Помощник прокурора  
А.Ю.

Тимченко