

ВОПРОСЫ ОРГАНИЗАЦИОННОЙ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЯХ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Затронуты вопросы договорных отношений в сфере управления жильем в современных условиях с учетом формирования новых механизмов этих взаимоотношений.

Ключевые слова: управление жилищным фондом; эксплуатация жилищного фонда.

Управляющие организации в жилищной сфере (УО) – это коммерческие организации, главной целью которых является получение прибыли за счет предоставления жилищно-коммунальных услуг. Таким образом, основным видом деятельности управляющих организаций является оказание услуг по содержанию и обслуживанию жилых домов, оказание коммунальных услуг для собственников и нанимателей жилых помещений.

Оказание услуг по содержанию и обслуживанию жилья, а также коммунальных услуг осуществляется на основании договоров на управление, заключенных собственниками жилья с Управляющей организацией.

Работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме представляют собой:

- услуги по управлению многоквартирным домом;
- услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень и состав таких работ, услуг определяются отдельно по каждому многоквартирному дому по согласованию между собственниками помещений или ТСЖ (ЖСК, ЖК) и управляющей организацией. Они зависят от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома. Основой для определения перечня и состава указанных работ, услуг являются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда и Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Под оказываемыми услугами и выполняемыми работами понимаются:

– «услуги» – услуги по управлению и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, регулярно оказываемые за неопределенный период времени в течение месяца (например, уборка подъездов, замена неисправных электроламп и т.п.);

– «работы» – работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (например, покраска стен, ремонт крыши), которые имеют материальное выражение и могут выполняться в отдельном месяце или в течение периода, превышающего один месяц.

Перечень коммунальных услуг приведен в п. 4 ст. 154 ЖК РФ, к ним относятся:

- холодное и горячее водоснабжение; водоотведение;
- электроснабжение; газоснабжение и отопление.

Дополнительные работы, услуги представляют собой:

- работы по содержанию специализированных жилых помещений;
- работы по ремонту помещений или оборудования в них по заявкам собственников помещений и (или) нанимателей жилых помещений;
- услуги, связанные с предоставлением общего имущества в многоквартирном доме в пользование третьим лицам.

Состав и объем указанных работ, услуг определяются по соглашению между собственниками помещений, нанимателями и управляющей организацией.

Договорные отношения в управляющей организации. Деятельность по управлению многоквартирным домом направлена на создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан и обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Основой осуществления деятельности по управлению имуществом по каждому многоквартирному дому является договор управления, заключаемый между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме. Существенные условия договора управления установлены п. 3 ст. 162 ЖК РФ.

В соответствии с п. 11 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года, если иной срок не установлен договором управления, представляет собственникам помещений отчет о выполнении обязательств по договору управления.

Управляющая организация заключает договор управления по результатам конкурсного отбора, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». Условия такого договора управления утверждаются в составе конкурсной документации и должны содержать специальные требования, к которым для целей рассмотрения в настоящем издании относятся:

1) ведение учета управленческих расходов по видам договоров управления (включение услуг по управлению многоквартирным домом в стоимость услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

2) отражение в договоре управления условий о порядке обеспечения управляющей организацией исполнения её обязательств, возможно одним из следующих способов: страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог

депозита. Реализация обеспечения исполнения обязательств по договору управления допускается только в пользу:

- собственников помещений в качестве причитающейся им неустойки, возмещения убытков или возмещения вреда,

- ресурсоснабжающих организаций в качестве исполнения обязательств управляющей организации по оплате за коммунальные ресурсы.

В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

Особенностями осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами при всех схемах договорных отношений являются следующие:

- обязательства собственников помещений по договору управления не относятся к солидарным. Однако для управляющей организации установлена неделимость предмета её обязательств по договору управления. Следовательно, на исполнение обязательств по договору управления (включая перечень, качество и сроки выполняемых работ и оказываемых услуг) не может влиять обстоятельство неисполнения или несвоевременного исполнения управляющей организацией своих обязательств по договору управления перед отдельными собственниками помещений;

- собственники жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда несут обязательства перед управляющей организацией по внесению платы за содержание и ремонт жилых помещений с учетом исполнения таких обязательств нанимателями жилых помещений и не отвечают по соответствующим обязательствам нанимателей;

- управляющая организация может одновременно выступать наймодателем жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, по которому заключен договор управления, что вызывает изменения в порядке учета доходов и расходов по такому договору управления;

- собственники нежилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности, предоставляющие помещения во владение и пользование юридическим лицам по договору аренды, могут не включать в стоимость арендной платы стоимость услуг по содержанию и работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Это приводит к необходимости заключения с указанными арендаторами нежилых помещений дополнительных договоров с управляющей организацией, в которых оплата работ, услуг управляющей организации должна предусматриваться в объеме соответствующих обязательств собственника нежилого помещения;

- пунктом 3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрены права собственников помещений в многоквартирном доме изменить своим решением способ управления домом в любое время. Это влечет за собой возможность досрочного расторжения договора управления с управляющей организацией, срок исполнения которого не истек, как следствие – необходимость проведения инвентаризации собственных обязательств управляющей организации и обязательств собственников и нанимателей жилых помещений по исполнению договора управления на дату его расторжения.

Указанные особенности не влияют на объем работ и услуг, выполняемых управляющей организацией по каждому договору управления, однако они оказывают влияние на увеличение количества операций по формированию доходов по каждому многоквартирному дому, включая учет доходов:

- по каждому жилому помещению в многоквартирном доме;

- обязательствам собственника в каждом жилом помещении;

- обязательствам нанимателя в каждом жилом помещении;

- обязательствам собственника и (или) арендатора по каждому нежилому помещению;

- обязательствам, возникающим в случаях, когда управляющая организация является одновременно наймодателем жилых помещений.

Возмещение управляющей организации неполученных доходов, а также оплата управляющей организации работ, услуг за счет бюджетных средств производится на основании договора управления, муниципального контракта, договора гражданско-правового характера или соглашения, заключаемых управляющей организацией с органом, перечисляющим бюджетные средства, а также на основании нормативных правовых актов и муниципальных правовых актов. Формирование указанных договорных отношений, условия получения бюджетных средств, порядок отчетности за их целевое использование определяют порядок бухгалтерского учета получаемых управляющей организацией бюджетных средств.

Если по договору управления управляющая организация не выполняет собственными силами все виды работ, обеспечивающие выполнение ее обязательств перед собственниками помещений в полном объеме, то она вправе заключать договоры подряда, возмездного оказания услуг, агентские и другие соглашения, предусмотренные гражданским законодательством, с подрядными, специализированными и иными организациями и индивидуальными предпринимателями.

Основой решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме может являться договор управления или другой договор (договор пользования объектами общего имущества, договор поручения), заключаемый между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме.

В заключаемом договоре определяются полномочия управляющей организации в решении вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме и указываются: условия предоставления отдельных объектов или элементов общего имущества в многоквартирном доме в пользование третьим лицам; порядок определения для третьих лиц стоимости соответствующих услуг; порядок получения установленного дохода собственниками помещений и порядок определения вознаграждения управляющей организации за осуществление соответствующих функций. В таком договоре:

- управляющая организация может быть уполномочена собственниками помещений вступать в договорные отношения с третьими лицами от имени собствен-

ников и осуществлять соответствующие функции за вознаграждение;

– управляющая организация может вступать в договорные отношения с третьими лицами, намеренными использовать объекты общего имущества собственников помещений, в качестве арендодателя, действуя от собственного имени, однако в указанном случае собственники помещений обязаны передать управляющей

организации соответствующий объект в пользование (аренду).

Основой оказания дополнительных услуг и выполнения дополнительных работ являются оформляемые собственниками или нанимателями жилых помещений заявки или заключаемые управляющей организацией с собственниками помещений или нанимателями жилых помещений договора.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Гражданский кодекс Российской Федерации*. М.: Ось-89, 2006. 384 с.
2. *Жилищный кодекс Российской Федерации*. М.: Омега-Л, 2006. 104 с.
3. *Эффективное управление жилыми домами* / Под ред. В.Н. Субботина. М.: Вершина, 2007.

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 1 октября 2009 г.