

## 20.08.2014 | Перспективы УО, ТСЖ и непосредственного управления

Как известно, действующим жилищным законодательством предусмотрено три способа управления многоквартирными домами: управление управляющей организацией, управление ТСЖ и непосредственное управление. Принятый недавно федеральный закон от 21.07.2014 N255-ФЗ «О лицензировании деятельности по управлению МКД» затрагивает все эти три способа.

Подавляющая часть положений федерального закона 255-ФЗ вступает в силу с 01 сентября 2014 года, но многие специалисты сферы ЖКХ еще с момента разработки законопроекта обеспокоены грядущим лицензированием деятельности по управлению МКД.

«АКАТО» постоянно информировал своих клиентов об обсуждении законопроекта, о его принятии Госдумой РФ в первом, втором и третьем чтении и о его подписании президентом, приводил мнения экспертов.

Безусловно, вырос спрос на участие в различных обучающих мероприятиях, посвященных вопросам лицензирования ЖКХ. В конце июля – начале августа ЦДО «АКАТО» с большим успехом провёл семинары в Кирове, Ижевске, Ставрополе, Екатеринбурге, Перми.

Ажиотаж, связанный с введением в ЖКХ лицензирования привёл в том числе и к таким негативным последствиям как появление на рынке образовательных, информационно-консультационных услуг предложений мошеннического характера.

В этой статье хотелось бы отметить следующий момент: согласно принятому закону, лицензированию подлежат исключительно управляющие организации. Получается, что из трёх предусмотренных законодательством способов управления МКД (управление управляющей организацией, управление ТСЖ, непосредственное управление) только один будет затронут в процессе лицензирования.

И вроде бы можно «облегчённо выдохнуть» ТСЖ и собственникам, управляющим домами непосредственно, но, оказывается, 255-ФЗ вносит изменения в ЖК РФ не только в части лицензирования.

Так, статьёй 4 нового закона установлено, что ТСЖ, созданное в двух и более домах, в случае, если в этих домах в сумме более 30 квартир, должно быть реорганизовано до 01 июля 2016 года ( см. примечание).

Пунктом 5 статьи 7 установлено, что собственники помещений МКД, количество квартир в котором больше 16, в случае непосредственного управления таким домом, в срок до 01 апреля 2015 года обязаны провести общее собрание собственников помещений и избрать иной способ управления.

Таким образом, непосредственное управление может сохраниться лишь в небольших домах, количество квартир в которых не больше 16. Крупные ТСЖ, управляющие двумя и более домами, будут реорганизованы.

Вроде бы управляющим компаниям нет дела до этих процессов, если бы не один существенный момент. Если в МКД невозможно непосредственное управление, а ТСЖ реорганизовано, такой дом может управляться только управляющей организацией, которая либо будет избрана общим собранием собственников помещений, либо отобрана органами местного самоуправления по результатам открытого конкурса.

Получается, что закон 255-ФЗ предполагает переход подавляющей части многоквартирных домов России на управление управляющими организациями, которые в обязательном порядке будут лицензироваться. Соответственно, присутствие на рынке управления ТСЖ и собственников, управляющих своими домами непосредственно, может быть минимизировано.

[1] **Примечание Дмитрия Нифонтова: В 8-м абзаце статьи допущена ошибка:** частью 4 статьи 1 федерального закона от 21.07.2014 N 255-ФЗ из пункта 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ слова ", количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать" исключены. Таким образом, **причиной реорганизации многоквартирных ТСЖ не может быть количество квартир в этих домах в сумме более чем тридцать.**

Однако, необходимо обратить внимание, что многоквартирные ТСЖ не подлежат реорганизации только в случае если дома, собственники помещений которых эти ТСЖ создали, «расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами **имеют общую границу** и в пределах которых **имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах**». Последнее условие представляется трудновыполнимым, поскольку затруднительно установить границу принадлежности сетей на границе группы земельных участков многоквартирных домов, собственники помещений которых создали ТСЖ. Таким образом, несмотря на допущенную ошибку, суть статьи не меняется - **многоквартирные ТСЖ могут быть реорганизованы до 01 июля 2016 года.**

[2] "Собственники помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором более чем шестнадцать, в случае непосредственного управления таким домом в срок до 1 апреля 2015 года обязаны провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять решение о выборе иного способа управления. В случае, если указанное решение не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в "порядке", установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с "частью 4 статьи 161" Жилищного кодекса Российской Федерации в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса".

**Обсудить статью Вы можете  
в Группе ЦДО "АКАТО" в социальной сети "ВКонтакте"**

**Комментарий эксперта по юридическим вопросам ЖКХ И.А.Кокина:**

Напоминаем, что получить разъяснения закона «О лицензировании ЖКХ» (в том числе порядка получения квалификационного аттестата, порядка получения лицензии), закона «О ГИС ЖКХ» и ряда других важнейших вопросов жилищной сферы Вы можете, приняв участие в семинарах ЦДО «АКАТО».

**ЦДО «АКАТО» не выдаёт квалификационных удостоверений  
(в том числе не выдаёт дипломы, квалификационные аттестаты и т.п.)!  
Документом, подтверждающим участие в семинаре «АКАТО», является  
сертификат,  
изготовленный по образцу,  
утверждаемому генеральным директором ООО «ЦДО «АКАТО».**

Автор: Нифонтов Д.Ю.