

26.01.2016 | Взаимодействие ТСЖ с УО

Жилищное законодательство предусматривает, что одной из сторон договора управления выступает управляющая организация, а вот второй стороной могут являться как собственники, так и ТСЖ или ЖСК. То есть в случае создания в доме ТСЖ, у этого ТСЖ есть некая «свобода манёвра» - оно может как управлять домом самостоятельно, так и заключить с какой-либо организацией договор обслуживания, либо заключить договор управления с управляющей организацией, передав функции управления ей. То есть даже в случае отказа собственников от управления домом управляющей организацией и избрания ими способа управления товариществом собственников жилья, нет никакой гарантии, что созданное ТСЖ не заключит договор управления с УО, и домом не будет управлять управляющая организация, несмотря на существование ТСЖ. Рассмотрим подробнее вопрос взаимодействия ТСЖ с УО.

В соответствии с ч.2 ст.161 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) собственники не только вправе, но и обязаны выбрать один из предложенных способов управления многоквартирным домом (МКД): управляющая организация, ТСЖ (или ЖСК, иной потребительский кооператив), непосредственное управление (если в доме не больше 30 квартир). Каждый из указанных способов управления должен обеспечить: благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами (ч.1 ст.161 ЖК РФ). Таким образом, цель управления домом вне зависимости от способа управления сводится к предоставлению услуг и использованию общего имущества.

Управление включает в себя:

1. Предоставление коммунальных услуг;
2. Предоставление услуг и выполнение работ по обслуживанию и ремонту общего имущества дома;
3. Использование общего имущества (по сути, управление им в части предоставления

в пользование или аренду третьим лицам на основании решения общего собрания собственников, в соответствии с ч.3 – 3.1 ст.44 ЖК РФ).

Осуществление всех этих функций предполагает сбор денежных средств с собственников помещений и их расходование на указанные цели.

В настоящее время ч.2 ст.161 ЖК РФ прямо запрещает одновременно выбирать в одном многоквартирном доме два способа управления, однако, частью 2 статьи 162 ЖК РФ установлена «лазейка», пользуясь которой можно, формально выбрав один способ управления, по факту реализовать одновременно два способа управления домом.

В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ «По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, **органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива** или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность».

То есть договор управления может заключаться не только между УО и собственником, но и между УО и органами управления ТСЖ. Следовательно, в случае если в доме создано ТСЖ и это ТСЖ заключило договор управления с УО, в доме фактически реализуются два способа управления – управление ТСЖ и управление УО.

Указанная норма неоднократно обсуждалась, но, несмотря на частые многочисленные изменения жилищного законодательства, конкретно эта норма в части возможности выступления в качестве второй стороны договора управления либо собственников, либо ТСЖ, либо ЖК, не менялась никогда с момента принятия Жилищного кодекса.

Можно предположить, что данная норма – именно лазейка, которой пользуются для быстрой смены одного способа управления на другой без проведения собрания собственников и «выбора» способа управления.

Необходимо отметить, что договор управления МКД, заключаемый между ТСЖ и УО, не надо путать с договором обслуживания МКД, заключаемым между теми же ТСЖ и УО. Рассмотрим два этих случая

1. Договор управления между ТСЖ и УО:

- ТСЖ полностью передает функции управления УО, т.к. передает обязанность (функции) по текущему обслуживанию и ремонту общего имущества дома, предоставление коммунальных услуг, управление общим имуществом. Таким образом, отношения возникают между собственниками и УО, хотя формально собственник не сторона по договору, но этим договором определяется положение собственника, его права и обязанности. Требования к качеству услуг собственник предъявляет в УО;
- ТСЖ не собирает денежные средства с собственников на указанные цели управления;
- ТСЖ не расходует собранные с собственников денежные средства, расходование осуществляет УО;
- Органы управления ТСЖ, по сути, бездействуют, т.к. необходимость в их действиях отпадает, ведь все функции управления домом переданы, и УО самостоятельно принимает решения о порядке управления домом и расходования денежных средств; Правление и председатель ТСЖ формально существуют, и, по сути, только выполняют функции контроля за действиями УО, имеют право расторгнуть договор управления. Оплата работы правления и председателя возможна на основании решения общего собрания членов ТСЖ, но не ясно кто будет это вознаграждение платить, ведь председатель ТСЖ и члены правления ТСЖ не являются работниками УО. Условие выделения средств из статьи содержания на выплату вознаграждения председателю ТСЖ и правлению нужно отдельно обговаривать в договоре управления, в том числе предусмотреть механизм и налогообложение;
- Срок действия такого договора законодательством не определен (в ч. 5 ст. 161 ЖК РФ такой случай не урегулирован), т.е. может заключаться на любой срок.
- В соответствии с п. 4 ст. 148 ЖК РФ правом заключить и расторгнуть такой договор обладает правление ТСЖ, т.е. ограниченный небольшой круг собственников решит судьбу всего дома и передаст управление домом в УО (решение собрания собственников или членов ТСЖ не требуется). Договор подписывает председатель ТСЖ от имени ТСЖ, а действие договора распространяется на всех собственников и в полной мере затрагивает права и обязанности таких собственников.
- Все требования к качеству предоставления коммунальных услуг, минимальный перечень услуг по содержанию дома, требования к управлению домом, требования к раскрытию информации об управлении домом, штрафные санкции за несоблюдение любых требований жилищного законодательства в части надлежащего содержания и управления домом, предъявляются к УО, ТСЖ не отвечает за качество услуг и работ, за состояние дома, не несет за них ответственность.

- В связи с тем, что все функции управления домом перешли в УО, то у ТСЖ отпадает необходимость и обязанность утверждать ежегодно смету доходов и расходов дома, а также отчет об использовании средств, об исполнении сметы, ведь ТСЖ не управляет, денежные средства не собирает, а, следовательно, не может отчитаться об их расходовании.
- Размер платы за текущее обслуживание (включая расходы на управление домом, ремонт общего имущества и т.п.) устанавливается договором управления, этот размер одинаковый для всех собственников, независимо от членства в ТСЖ. Возникает вопрос – может ли этот размер платы быть больше, чем размер, утвержденный общим собранием членов ТСЖ до заключения такого договора управлением ТСЖ? Указанная ситуация законом не урегулирована, но с другой стороны, решение общего собрания членов ТСЖ имеет большую юридическую силу, чем решение правления, определяющего условия такого договора с УО.

2. Договор оказания услуг по содержанию и текущему ремонту МКД между УО и ТСЖ.

- ТСЖ не передает функции управления домом, передает в УО лишь некоторые на свое усмотрение обязанности по содержанию и/или ремонту МКД, т.е. УО нанимается в качестве подрядной организации;
- Коммунальные услуги, управление домом, текущее обслуживание, содержание и ремонт общего имущества осуществляет ТСЖ. Отношения собственников строятся с ТСЖ, требования к качеству услуг собственник предъявляет к ТСЖ.
- УО не управляет домом, а значит, не собирает денежные средства на управление, не расходует их по своему усмотрению, УО получает вознаграждение по договору оказания услуг (в порядке гл. 39 ГК РФ). Стоимость договора (услуг УО) и условия такого договора (заключение, расторжение, изменения, ответственность, гарантийные обязательства) определяются УК и ТСЖ по взаимному согласию.
- Договор заключается ТСЖ на основании решения правления и только в соответствии со сметой доходов и расходов на год, т.е. по сути, УО нанимается для выполнения каких-либо статей по смете (услуги электрика, аварийное обслуживание, уборка общего имущества и придомовой территории, оказание бухгалтерских услуг и т.п.);
- Для оказания каких-либо услуг по содержанию МКД и ремонту общего имущества УК не нужно иметь лицензию, т.к. УО не управляет домом.
- Все требования к качеству предоставления коммунальных услуг, минимальный перечень услуг по содержанию дома, требования к управлению домом, требования к раскрытию информации об управлении домом, штрафные санкции за несоблюдение любых требований жилищного законодательства в части надлежащего содержания и управления домом, предъявляются к ТСЖ. При наличии вины УО в возникновении ответственности ТСЖ перед органами контроля, ТСЖ

взыскивает убытки с УО как с подрядчика по договору.

- Вносы на содержание и текущее обслуживание дома, текущий ремонт утверждаются решением общего собрания членов ТСЖ в соответствии со сметой доходов и расходов ТСЖ на год. Указанные взносы являются одинаковыми для всех собственников независимо от членства в ТСЖ. Для расходования этих взносов в соответствии со сметой ТСЖ нанимает УО.

Таким образом, мы видим, что наиболее эффективным взаимодействием УО и ТСЖ является заключение договора оказания услуг (гл. 39 ГК РФ) и/или выполнения работ (гл. 37 ГК РФ), при котором ТСЖ не теряет право управления многоквартирным домом, не превращается в фикцию, а выступает заказчиком услуг у УО, становится ее партнером. Чтобы ваше правление не злоупотребляло своим положением, не заключило пускай и на законных основания договор управления с УО, необходимо в уставе ТСЖ право заключать договоры управления отнести к полномочиям общего собрания членов ТСЖ, лишив правление такого права, иначе цель создания ТСЖ – управление собственниками своим домом самостоятельно – полностью теряет свой смысл.

Автор: Яндыева О.Е.