

03.04.2017 | Мифы ЖКХ: Кто определяет перечень работ по содержанию жилья?

Данная статья является очередной публикацией цикла «Мифы ЖКХ», посвященного развенчанию лжетеорий жилищной сферы. Мифы и лжетеории, широко распространенные в ЖКХ России, способствуют росту социальной напряженности, развитию «Концепции вражды» между потребителями и исполнителями коммунальных услуг, что ведет к крайне негативным последствиям в жилищной отрасли. Статьи цикла рекомендуются, в первую очередь, для потребителей жилищно-коммунальных услуг, однако, и специалисты по вопросам ЖКХ могут найти в них что-то полезное. Кроме того, распространение публикаций цикла «Мифы ЖКХ» среди потребителей ЖКУ может способствовать более глубокому пониманию сферы ЖКХ жильцами многоквартирных домов, что ведет к развитию конструктивного взаимодействия между потребителями и исполнителями коммунальных услуг. Полный перечень статей цикла «Мифы ЖКХ» доступен по ссылке > > >

Категории работ и услуг, входящих в состав «содержания жилого помещения» рассмотрены в предыдущей статье цикла «Мифы ЖКХ», размещенной на сайте АКАТО. В настоящей публикации рассмотрен миф об установлении перечня работ по содержанию управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК без участия в процессе собственников помещений многоквартирного дома.

Суть лжетеории

Рассматриваемая в данной статье теория гласит, якобы перечень работ и услуг по «содержанию жилых помещений» утверждается той организацией, которая указанные услуги предоставляет — то есть либо управляющей организацией (УО), либо товариществом собственников жилья (ТСЖ), либо жилищно-строительным кооперативом (ЖСК). Ряд потребителей жилищно-коммунальных услуг вообще не имеют представления, что существует некий перечень работ и полагают, что УО/ТСЖ/ЖСК действуют исходя из сложившейся ситуации - такие граждане уверены, что, например,

уборка общего имущества производится по мере его загрязнения (степень загрязнения, при которой пора начинать уборку устанавливается, разумеется, УО/ТСЖ/ЖСК), неисправности, повреждения элементов общего имущества устраняются только при поступлении жалоб и т.д. и т.п. Сторонники указанной теории уверены, что потребители жилищно-коммунальных услуг никак не могут повлиять на перечень и периодичность выполнения работ, и зачастую возмущаются тем, что УО/ТСЖ/ЖСК делают исключительно то, что им вздумается, не обращая внимания на реальные потребности потребителей, вытекающие из состояния общего имущества.

Какова ситуация на самом деле?

Необходимо отметить, что нередко и сами УО/ТСЖ/ЖСК разъясняют, что перечень работ и услуг по содержанию жилья установлен Правительством РФ, и собственники помещений никоим образом не могут влиять на этот перечень и на периодичность выполнения работ и услуг. Кроме того, часто инициаторы общего собрания собственников помещений МКД (или общего собрания членов ТСЖ), на котором утверждается состав и периодичность работ и услуг по содержанию жилья, не обсуждают этот перечень с участниками собрания, вопрос об утверждении этого перечня указывается в повестке дня и не привлекает особого внимания голосующих. Эти обстоятельства способствуют укреплению мнения об отсутствии у собственников помещений полномочий по изменению состава и периодичности работ и услуг по содержанию.

С учетом того, что сторонники столь распространенного заблуждения никоим образом не доказывают свою позицию, целесообразно вести речь не об опровержении лжетеории, а о разъяснении порядка утверждения состава и периодичности работ по содержанию жилых помещений.

Для более полного понимания порядка определения состава услуг и работ по содержанию жилья сначала укажем общие требования к указанным работам и услугам, а затем отдельно рассмотрим два случая:

1. управление домом управляющей организацией (УО);
2. управление домом товариществом собственников жилья (ТСЖ).

При этом отметим один важный момент. 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). Несмотря на то, что часть 2 статьи 161 ЖК РФ прямо запрещает одновременно выбирать в одном многоквартирном доме два

способа управления, частью 2 статьи 162 ЖК РФ установлена «лазейка», пользуясь которой можно, формально выбрав один способ управления, по факту реализовать одновременно два способа управления домом. Такая ситуация возможна в случае, если в доме выбран способ управления ТСЖ, и при этом ТСЖ заключило договор управления с УО (такой договор может быть заключен между ТСЖ и УО в соответствии с п.1 ч.1 ст.137, ч.2 ст.162 ЖК РФ) — в этом случае, несмотря на выбор способа управления ТСЖ, фактически домом будет управлять УО. В рамках настоящей статьи указанный случай отнесен к случаю управления домом УО.

Обязательные требования к содержанию жилья

Предоставление услуг по содержанию жилых помещений, в отличие от коммунальных услуг, не является регулируемым видом деятельности. То есть ни стоимость таких услуг, ни окончательный перечень таких услуг не утверждается государственными органами. Тем не менее, жилищное законодательство РФ устанавливает общие требования к содержанию жилья, а постоянные попытки вмешательства законодательных и исполнительных органов власти в регулирование нерегулируемого вида деятельности привели к тому, что установленные требования довольно-таки обширны (но, тем не менее, не являются исчерпывающими). Укажем, какие именно нормативные правовые акты какие именно требования устанавливают к содержанию жилых помещений.

Как указано в ранее опубликованной на сайте АКАТО статье **«Что такое «содержание жилого помещения?»**», в состав «содержания жилого помещения» входят:

1. услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
2. содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
3. коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия), потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме — ранее называемые «коммунальные услуги на общедомовые нужды» («КУ на ОДН»), с 01.01.2017 включенные в состав «содержания жилья» **Федеральным законом от 29.06.2015 N176-ФЗ**.

Часть 1 статьи 161 ЖК РФ устанавливает: **«Управление многоквартирным домом должно обеспечивать 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»**. Указанные в приведенной норме Правила осуществления

деятельности по управлению многоквартирными домами утверждены ПП РФ от 15.05.2013 N416.

Часть 1.2 этой же статьи 161 ЖК РФ устанавливает: «Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации». Во исполнение указанной нормы Правительством РФ принято Постановление от 03.04.2012 N290, которым утверждены «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Части 2.1, 2.2 и 2.3 статьи 161 ЖК РФ устанавливают, что при любом из трех предусмотренных способов управления МКД (непосредственное управление, управление ТСЖ, управление УО) лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обязаны соблюдать требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Такие Правила утверждены ПП РФ от 13.08.2006 N491.

Перечисленные нормативные правовые акты (ПП РФ от 15.05.2013 N416, от 03.04.2012 N290, от 13.08.2006 N491) обязательны к исполнению (как и требования других законов, федеральных, региональных и муниципальных нормативных правовых актов), но они устанавливают лишь минимальный, обязательный к исполнению перечень работ и услуг по содержанию жилых помещений, не устанавливая «верхнюю границу» такого перечня, не делая его исчерпывающим, не подлежащим дополнению.

Таким образом, Правительством РФ установлен обязательный к исполнению перечень услуг и работ и утверждены обязательные к исполнению Правила, стандарты и требования, также подразумевающие выполнение определенных работ и услуг, однако нормативные правовые акты (НПА) не устанавливают конкретный состав работ и услуг, которые будут выполняться и предоставляться в процессе «содержания жилых помещений».

Перечень работ по содержанию при управлении домом УО

В случае, если домом управляет управляющая организация, в соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ с такой управляющей организацией заключается договор управления.

Часть 2 статьи 162 ЖК РФ устанавливает:

«2. 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...) 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...».

Важно понимать, что отношения с управляющей организацией — договорные, и условия взаимодействия между сторонами договора (одной такой стороной является УО, второй — либо собственники помещений, либо ТСЖ, либо ЖСК) определяются специальным договором, который называется договор управления МКД.

Пункты 1 и 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ устанавливают:

«3. **В договоре управления многоквартирным домом** должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) **перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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».**

Из приведенной нормы следует, что перечень работ и услуг по содержанию жилых помещений устанавливается договором управления. При этом в соответствии с пунктом 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 N491 (далее — Правила 491) перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения обязаны утвердить собственники помещений на общем собрании. Необходимо отметить, что указанная норма Правил 491 является императивной.

Кроме того, необходимо отметить что согласно пункту 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Согласно гражданскому законодательству РФ существенные условия — это предмет договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Если хотя бы одно из существенных условий сторонами не определено, договор управления не может быть заключен. При этом пункт 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ (процитированный выше) устанавливает в качестве существенных условий договора управления, в числе прочего, «перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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

».

Из системного анализа приведенных норм следует, что **утверждение перечня услуг и работ по содержанию жилья в составе условий договора управления относится к полномочиям общего собрания собственников помещений**. Кроме того, без утверждения такого перечня договор управления не может быть заключен, поскольку указанный перечень относится к существенным условиям договора управления.

Отдельно необходимо отметить, что в случае если собственники помещений не выбрали способ управления МКД или не реализовали выбранный способ управления, тогда условия договора управления, в том числе и перечень работ и услуг по содержанию жилых помещений, определяются по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, проведенного органом местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ. Этот случай в настоящей публикации не рассматривается.

Перечень работ по содержанию при управлении домом ТСЖ

ТСЖ является некоммерческой организацией, представляющей собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме (часть 1 статьи 135 ЖК РФ).

Согласно статье 148 ЖК РФ:

«В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

...

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

...

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

...».

Части 1 и 2 статьи 145 ЖК РФ устанавливают:

«1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

...

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении

таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок); ...».

Из приведенных норм следует, что годовой план содержания и ремонта общего имущества в МКД, управляемого ТСЖ, утверждается общим собранием членов такого ТСЖ. Указанный план, в числе прочего, используется при составлении сметы расходов ТСЖ, которая так же утверждается общим собранием членов ТСЖ. В соответствии с утвержденными общим собранием членов ТСЖ планом содержания и сметами доходов и расходов Правление ТСЖ осуществляет управление МКД и обеспечивает содержание и ремонт общего имущества.

Таким образом, при управлении домом ТСЖ, конкретный **перечень услуг и работ по содержанию жилых помещений в таком доме утверждается общим собранием членов ТСЖ.**

Выводы

В настоящей статье разъяснено, что несмотря на установленные жилищным законодательством РФ требования, предъявляемые к качеству и составу услуг и работ по **содержанию жилых помещений**», конкретный перечень таких услуг и работ утверждается вовсе не управляющими организациями или органами власти, а самими собственниками помещений в многоквартирных домах. В случае, если домом управляет УО, состав услуг и работ по содержанию жилых помещений утверждается собственниками помещений на общем собрании собственников и включается в договор управления МКД. При управлении домом ТСЖ, состав услуг и работ устанавливается теми собственниками, которые являются членами ТСЖ, на общем собрании членов ТСЖ. При этом необходимо отметить, что согласно части 1 статьи 143 ЖК РФ «членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья» — то есть, любой собственник (**за исключением несовершеннолетних**) любого помещения в многоквартирном доме имеет право вступить в ТСЖ, и никто не имеет права ему в этом отказать.

Автор: Нифонтов Д.Ю.