

29.01.2018 | Мифы ЖКХ: Совпадают ли цели собственников помещений и управляющей компании?

Настоящая статья входит в цикл публикаций «Мифы ЖКХ», посвященный 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 > > >

В настоящей статье рассмотрен, пожалуй, один из самых принципиальных вопросов, неверное понимание которого является фундаментом, системообразующим элементом «Концепции вражды». Речь идет даже не об отдельных нарушениях порядка реализации тех или иных положений нормативных правовых актов, не о добросовестности участников жилищных отношений, не об их компетентности, речь о принципиальных, заложенных законодательством целях управляющих организаций (УО) и собственников помещений многоквартирных домов, заключающих с этими УО договоры управления. В связи с высокой важностью рассматриваемого вопроса автор статьи предлагает максимально беспристрастно и объективно оценить предложенный материал, исключить подход, выраженный фразой «по закону-то оно так, но по факту всё иначе». В статье рассматриваются именно принципы, установленные законодательством РФ, а также продиктованные законами рынка, актуальные, в первую очередь, для добросовестных участников отношений. И пусть для большинства специалистов жилищной сферы все приведенное покажется очевидным, однако, существует множество граждан, участвующих в жилищных отношениях, но не понимающих их суть, для которых предложенная публикация может прояснить ряд вопросов.

Суть лжетеории

Управляющая организация (УО) является коммерческой организацией и создана с целью получения коммерческой прибыли. Следовательно, единственной целью УО являются деньги, на все остальное УО наплевать. И жильцы дома рассматриваются УО исключительно в качестве источника получения прибыли. Состояние управляемого дома нисколько не волнует УК.

Жильцы дома, напротив, заинтересованы в том, чтобы жить в красивом, ухоженном доме с исправными коммуникациями, чистой и уютной придомовой территорией. При этом собственники помещений дома хотят, чтобы размер платы за содержание был минимальным.

То есть, у собственников помещений многоквартирного дома (МКД) и у управляющей организации (УО) абсолютно противоположные цели и интересы, а, следовательно, жильцы дома и управляющая этим домом организация принципиально никогда не могут договориться и могут действовать только в своих интересах исключительно в ущерб интересам другой стороны.

Попробуем проанализировать приведенные доводы и понять, насколько они верны.

Суть отношений между УО и жильцами

Прежде всего, необходимо напомнить, что между собственниками помещений МКД и организацией, управляющей этим МКД, должен быть заключен договор управления. То есть — отношения договорные, и стороны договора еще до возникновения отношений должны знать условия такого договора. И ни одна из сторон договора управления не имеет права в одностороннем порядке устанавливать и/или изменять перечень работ по содержанию и/или стоимость таких работ — указанные перечень и стоимость являются существенными условиями договора управления, по которым в обязательном порядке стороны должны договориться еще до подписания и начала исполнения этого договора.

В соответствии с частью 2 статьи 162 «По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме...) 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, собственники помещений выступают в качестве заказчика работ и услуг, а УО — в качестве их исполнителя, при заключении договора управления у УО возникает обязанность по выполнению работ и услуг, а у собственников помещений — обязанность по оплате таких работ и услуг.

То есть, отношения принципиально не отличаются от отношений наемного работника и работодателя. В трудовых отношениях собственник/руководитель предприятия нанимает на работу наемного работника, с которым заключает трудовой договор, по которому работник обязуется выполнять определенные работы, а собственник/руководитель предприятия обязуется выплачивать заработную плату. И точно по такой же схеме в жилищных отношениях — собственники помещений многоквартирного дома нанимают управляющую организацию, с которой заключают договор управления, по которому УО обязуется выполнять определенные работы по содержанию, а собственники обязуются оплачивать стоимость содержания.

Противоположны ли цели работодателя и наемного работника? Еще как противоположны! Работодатель стремится минимизировать зарплату и требовать выполнения максимального количества работы, а наемный работник стремится как

можно меньше работать и как можно больше зарабатывать. Следует ли из этой противоположности целей невозможность достигнуть договоренности между работниками и работодателями? Вовсе не следует. И все прекрасно знают, что на сотнях тысяч предприятий в России работают наемные работники, и часть из них даже довольны своей работой и своей зарплатой, а часть работодателей довольна качеством работы своих работников и уровнем зарплаты, которую эти работодатели выплачивают своим работникам.

Так как же они все договорились, если их цели прямо противоположны?

Взаимозависимость

Очень важно понимать, что наемные работники не просто от нечего делать пошли работать, а работают для получения заработной платы и, соответственно, обеспечения своей жизнедеятельности за счет получаемых от работодателя средств. И работодатель приглашает работников не потому, что у него много лишних денег, а вследствие потребности в исполнителях работ. Вот такой взаимной востребованностью и обеспечивается договоренность между лицами, интересы которых противоположны.

И если работодатель откажется платить за работу, работать у него никто не будет, и предприятие прекратит свое существование. Точно так же если работник откажется выполнять работу, ему перестанут платить зарплату, и жить ему станет не на что.

В жилищных отношениях аналогичная ситуация. Именно за счет средств, оплачиваемых собственниками помещений за услуги и работы по содержанию жилья, финансируется УО. И если УО руководствуется только своими интересами и не учитывает интересы жильцов, то такая УО попросту не сможет управлять домами (ее услуги не будут востребованы) и прекратит свое существование. А если собственники не захотят оплачивать услуги и работы по содержанию, то их домом никто не захочет управлять, и такой дом будет ветшать, «зарастать» мусором и постепенно (или достаточно быстро) разваливаться.

Именно указанные обстоятельства вынуждают УО и собственников помещений договариваться, несмотря на разность интересов.

А поскольку собственники имеют право выбрать УО по своему усмотрению, то наличие на некоторой территории нескольких УО (то есть — существование конкуренции) будет фактором, снижающим соотношение цены и качество предлагаемых УО услуг (в условиях конкуренции всегда возникают тенденции к повышению качества работ и снижению их стоимости).

В идеале (который, надо сказать, достижим редко) УО выполняет услуги и работы с качеством, которое устраивает жильцов, и получает за эти услуги и работы оплату, которая позволяет УО работать с прибылью и которую жильцы считают приемлемой, соответствующей качеству работ.

Таким образом, в противоречие с позицией, изложенной в рассматриваемой лжетеории, несмотря на разность интересов, имеются очень весомые причины для достижения договоренности между УО и собственниками помещений МКД.

А если дополнительно рассмотреть не только такие «корыстные» мотивы, как желание заработать (для УО) или желание жить в красивом доме с исправными коммуникациями (для собственников), то можно отметить, что подавляющее число добросовестных УО очень хочет гордиться состоянием обслуживаемых домов, а подавляющее число добросовестных собственников помещений не хотят иметь долги за жилищно-коммунальные услуги. При этом и для одной, и для другой стороны (при условии их порядочности и добросовестности) хорошие отношения являются залогом успешного функционирования: для жильцов — систем их дома, для УО — самой организации.

Дополнительные требования

Некоторые собственники помещений в силу тех или иных причин считают ненужным или недопустимым нанимать УО для управления своим домом. Таким собственникам жилищное законодательство позволяет создать для управления домом ТСЖ (или управлять домом непосредственно, если в доме не более 30 квартир). Если же собственники никаким образом не хотят содержать свой дом, то во избежание отсутствия какого-либо обслуживания (что может привести к разрушению дома) жилищное законодательство предписывает органу местного самоуправления провести конкурс по отбору управляющей организации. Собственно, это единственный предусмотренный законом случай «навязывания» собственникам УО, которую они не выбрали — если собственники не проводят общее собрание и не выбирают способ управления и конкретную организацию, которая будет управлять их домом.

Ну, и естественно, именно собственники помещений МКД несут бремя содержания

общего имущества, поскольку именно они и владеют этим общим имуществом.

На этом, в общем-то, практически заканчиваются обязанности жильцов дома.

Как бы это ни показалось парадоксальным некоторым собственникам, но нормативные правовые акты, регулирующие отношения между УО и жильцами МКД, управляемых этой УО, направлены, прежде всего, на поддержку именно жильцов. Жилищное законодательство устанавливает множество требований к содержанию и качеству работ по управлению домом. И одна из причин такой ситуации — распространенные заявления граждан о том, что в отношениях с УО они являются более слабой стороной в части профессионализма в юридических и технических вопросах управления МКД. Законодатель, фактически признав это заявление истиной, решил не прилагать больших усилий для повышения профессионализма потребителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), а усилить государственное регулирование сферы ЖКХ, в том числе путем введения лицензирования деятельности по управлению МКД, введения обязанности по раскрытию информации в ГИС ЖКХ, установления Минимального перечня работ по содержанию, введения штрафов за нарушения порядка расчета стоимости таких работ, создания специализированных надзорных инстанций (органы госжилнадзора) с сохранением поднадзорности предоставления ЖКУ прокуратуре и органам Роспотребнадзора. Таким образом, УО (вероятно, как более профессиональный участник жилищных отношений) несет огромное число обязанностей, в то время как жильцы управляемых домов несут только обязанность по оплате потребляемых услуг.

Заключение

В настоящей статье доказано, что УО и собственники помещений не просто могут, а обязаны договариваться между собой, иначе ни одна из сторон не достигнет своей цели — УО не получит прибыли, собственники не получают качественного обслуживания своего дома. И только договоренности по всем вопросам предоставления и оплаты услуг и их соблюдение могут быть залогом эффективного взаимовыгодного, устраивающего обе стороны, взаимодействия.

Поскольку в статье использовано сравнение жилищных отношений с трудовыми, необходимо особо отметить, что именно собственники помещений МКД выступают в роли работодателя, который нанимает УО на работу. И как и любой работодатель, собственники имеют право «уволить» УО за ненадлежащее качество услуг. А помимо этого, у собственников большие возможности по привлечению УО к ответственности (или понуждению к выполнению тех или иных обязанностей) путем обращения в прокуратуру, Роспотребнадзор, госжилнадзор, суды и т.д. и т.п.

Однако, наличие огромного числа инструментов для привлечения УО к ответственности вовсе не означает признание УО априори недобросовестными компаниями. В России существует множество примеров, когда УО настолько эффективно обслуживает МКД, что и жильцы других домов, управляемых другими лицами, просят эти управляющие организации заключить договор с ними, «взять под управление» их дома. И никаких разговоров о некой противоположности интересов в таких случаях не возникает. Собственники домов выбирают (нанимают на работу) эффективную УО и наслаждаются качеством услуг, а УО исполняет свои обязательства, удовлетворяясь той стоимостью услуг (зарплатой), которую ей оплачивают собственники.

Очевидно, что взаимодействие сторон договора, сумевших договориться по всем вопросам, будет эффективным и гармоничным — и такое утверждение касается как трудовых, так и жилищных отношений.

Автор: Нифонтов Д.Ю.