



ФОНД ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Справочник потребителя жилищных и коммунальных услуг

**Тематический сборник вопросов-ответов
«Непосредственное управление
многоквартирным домом собственниками
помещений в таком доме»**



Москва 2020

Оглавление

| | |
|---|----|
| Вопрос 1. Что такое «непосредственное управление» многоквартирным домом собственниками, чем оно отличается от других способов управления?..... | 4 |
| Вопрос 2. В каких случаях можно выбирать способ непосредственного управления?..... | 6 |
| Вопрос 3. Обязаны ли собственники помещений при непосредственном управлении многоквартирным домом на своем общем собрании избрать совет многоквартирного дома? | 7 |
| Вопрос 4. При непосредственном управлении многоквартирным домом могут ли собственники избирать из своего состава комиссии, и какие? | 8 |
| Вопрос 5. Как может быть организовано непосредственное управление собственниками многоквартирным домом? | 9 |
| Вопрос 6. Возможно ли привлечение специалистов к решению вопросов управления многоквартирным домом при непосредственном управлении?..... | 11 |
| Вопрос 7. Как может быть организовано содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, управляемом непосредственно собственниками? | 13 |
| Вопрос 8. Кто заключает договор на выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, управляемом непосредственно собственниками?..... | 15 |
| Вопрос 9. Кто осуществляет контроль выполнения подрядчиками обязательств по заключённым договорам на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при управлении им непосредственно собственниками?..... | 16 |
| Вопрос 10. Кто предоставляет собственникам помещений коммунальные услуги при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками? Как собственники заключают договоры на предоставление коммунальных услуг? | 17 |
| Вопрос 11. Кто и как осуществляет контроль качества предоставляемых коммунальных услуг? | 19 |
| Вопрос 12. Как и кому вносят собственники помещений плату за коммунальные услуги при непосредственном способе управления многоквартирным домом? | 22 |
| Вопрос 13. Какие способы формирования фонда капитального ремонта доступны собственникам помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении?..... | 23 |

| | |
|--|----|
| Вопрос 14. Как может быть организован капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом при непосредственном управлении домом собственниками помещений? | 24 |
| Вопрос 15. Есть ли у собственников помещений при непосредственном управлении многоквартирным домом возможность привлечь заёмные средства на капитальный ремонт дома? | 27 |
| Вопрос 16. Могут ли собственники помещений при непосредственном управлении многоквартирным домом получать средства бюджетной поддержки на капитальный ремонт дома? | 29 |
| Вопрос 17. Должны ли быть размещены и кем договоры, заключённые в целях реализации в многоквартирном доме непосредственного управления таким домом, в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС «ЖКХ»)? | 32 |
| Вопрос 18. Нужно ли куда-либо представлять подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при непосредственном способе управления многоквартирным домом? | 34 |
| Вопрос 19. У кого должна храниться техническая документация на многоквартирный дом и другие документы, связанные с управлением домом, а также ключи от общих помещений, электронные коды доступа к оборудованию и иные технические средства и оборудование для эксплуатации многоквартирного дома при непосредственном управлении? | 35 |
| Вопрос 20. Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении иметь общие денежные средства на общие расходы по управлению и содержанию дома? | 39 |

Вопрос 1. Что такое «непосредственное управление» многоквартирным домом собственниками, чем оно отличается от других способов управления?

В соответствии Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления своим домом, выбирая между непосредственным управлением (если в многоквартирном доме не более чем тридцать квартир), управлением товариществом собственников жилья либо кооперативом и управлением управляющей организацией (см. ЖК РФ, ст. 161 ч. 2).

При этом в соответствии с Жилищным кодексом (ст. 44), независимо от выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом, органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому основное различие между способами управления заключается в том:

а) создают ли собственники помещений собственное юридическое лицо (или доверяют управление уже созданному юридическому лицу - товариществу собственников жилья или жилищному, жилищно-строительному кооперативу), исполняющее их решения и представляющее их интересы в отношении общего имущества в многоквартирном доме;

б) или, если собственники помещений не создают собственное юридическое лицо, - то кто исполняет / организует исполнение решений, принятых общим собранием собственников помещений:

- сами собственники помещений в многоквартирном доме,
- сторонняя коммерческая организация (или индивидуальный предприниматель).

При непосредственном управлении собственники помещений принимают на общем собрании все управленческие решения, и все функции по управлению общим имуществом выполняют сами. Это означает, что

собственники сами выполняют весь комплекс действий, направленных на обеспечение сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, решение вопросов пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, а также на достижение иных целей в отношении общего имущества, поставленных собственниками на общем собрании. При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственники помещений могут привлекать одну или несколько организаций или индивидуальных предпринимателей для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - на основании подрядных договоров, заключаемых по решению общего собрания (см. ЖК РФ, ст. 164, ч. 1). Также при непосредственном управлении каждый собственник от своего имени должен заключить договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациям и на обращение с твёрдыми коммунальными отходами с региональным оператором (см. ЖК РФ, ст. 164, ч. 2).



Вопрос 2. В каких случаях можно выбирать способ непосредственного управления?

Жилищным кодексом установлено, что непосредственное управление может быть выбрано собственниками помещений **только в том случае, если количество квартир в многоквартирном доме составляет не более тридцати** (см. ЖК РФ, ст. 161, ч. 2 п. 1). При этом количество нежилых помещений в многоквартирном доме для выбора непосредственного управления не имеет значения, Жилищный кодекс не содержит ни указаний на обязательное наличие нежилых помещений, ни ограничений их количества для выбора такого способа управления.

Если в многоквартирном доме меньше 30 квартир, собственники могут выбрать непосредственное управление или любой другой способ управления из предлагаемых Жилищным кодексом.

Собственникам при выборе способа управления следует иметь в виду, что непосредственное управление помогает обеспечить наиболее полное соответствие услуг запросам каждого собственника, но такой способ управления требует от собственников помещений высокой активности, сплочённости и ответственности друг перед другом.



Вопрос 3. Обязаны ли собственники помещений при непосредственном управлении многоквартирным домом на своем общем собрании избрать совет многоквартирного дома?

Да, собственники помещений при непосредственном управлении многоквартирным домом на своём общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома. Такая обязанность установлена в части 1 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации для собственников помещений в любом многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья либо который не управляется жилищным кооперативом. Совет многоквартирного дома необходимо создать в случае, если в многоквартирном доме более четырёх квартир, при этом количество нежилых помещений не имеет значения.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений. Если иное не установлено решением общего собрания, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учётом количества подъездов, этажей, квартир в данном доме (см. ЖК РФ, ст. 161¹ ч. 4).

Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома не принято собственниками помещений или соответствующее решение не реализовано (*например, если решение принято, но состав совета не определён, или избранные члены совета не приступили к работе – ни разу не собрались*), орган местного самоуправления в трёхмесячный срок должен созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья (см. ЖК РФ, ст. 161¹, ч. 2).

Вопрос 4. При непосредственном управлении многоквартирным домом могут ли собственники избирать из своего состава комиссии, и какие?

При непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме, как и при любом ином способе управления таким домом, собственники помещений могут избирать из своего состава комиссии – это коллегиальные совещательные органы управления многоквартирным домом (см. ЖК РФ, ст. 161¹, ч. 11), которые, как и совет многоквартирного дома, и председатель совета, являются частью структуры управления многоквартирным домом. При этом избрание комиссий, в отличие от совета многоквартирного дома, не является обязательным в домах, где нет товарищества собственников жилья или кооператива.

Комиссии могут избираться для подготовки предложений по различным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом. Например, может быть создана комиссия по выбору обслуживающей организации, комиссия по контролю выполнения обслуживающей организацией обязательств по договору, комиссия для подготовки предложений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и др.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания или по решению совета многоквартирного дома.



Вопрос 5. Как может быть организовано непосредственное управление собственниками многоквартирным домом?

При любом способе управления многоквартирным домом высшим и обязательным органом управления многоквартирным домом является **общее собрание** собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Помимо годового общего собрания могут проводиться внеочередные общие собрания собственников помещений. Можно отметить, что при непосредственном управлении, поскольку в этом случае нет иной формы для принятия управленческих решений, общие собрания могут проводиться гораздо чаще, чем при других способах управления многоквартирным домом.

Обязательными элементами структуры управления многоквартирным домом при непосредственном управлении также являются **совет многоквартирного дома** и его **председатель**. Полномочия совета многоквартирного дома и его председателя указаны в частях 5 и 8 статьи 161¹ Жилищного кодекса.

Не обязательный, но возможный элемент структуры управления многоквартирным домом при непосредственном управлении – **комиссии**, избираемые из числа собственников помещений для подготовки предложений по различным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

Кроме того, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в таком доме могут принять решение на общем собрании, что от их имени в отношениях с третьими лицами будет действовать один из собственников помещений или иное лицо, указанное в

решении общего собрания либо имеющее письменные доверенности от всех или от большинства собственников (с м . Ж К Р Ф , с т . 1 6 4 ч . 3) (уполномоченное лицо.)

Уполномоченный представитель собственников лицо может, например, вступать в отношения с ресурсоснабжающими организациями по поводу заключения договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, обращения с твердыми коммунальными отходами.

Обязательные органы управления домом (красные буквы) и возможные дополнительные при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме представлены ниже на рисунке 1.



Рисунок 1. Структура управления многоквартирным домом (МКД) при непосредственном управлении собственниками помещений

Вопрос 6. Возможно ли привлечение специалистов к решению вопросов управления многоквартирным домом при непосредственном управлении?

Да, привлечение специалистов к выполнению решений собственников управления многоквартирным домом при непосредственном управлении таким домом собственниками возможно. Так, в соответствии с частью 3 статьи 164 Жилищного кодекса на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать:

1) один из собственников помещений в таком доме (далее – уполномоченный собственник);

2) или иное лицо, указанное в этом решении либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в таком доме (далее – уполномоченное лицо).

Таким уполномоченным лицом как раз и может быть специалист в области управления или содержания и ремонта многоквартирных домов (управдом), юрист, инженер и др.

Специалист в качестве уполномоченного лица может представлять собственников помещений в многоквартирном доме в их отношениях с третьими лицами – например, с обслуживающей организацией, ресурсоснабжающими организациями, в суде, перед органами государственного жилищного надзора, кадастровыми органами и др.

Привлечение специалиста к решению вопросов управления многоквартирными домами целесообразно в тех случаях, когда собственники помещений осознают, что их знаний и навыков недостаточно для того, чтобы, например, заключать договоры содержания и ремонта или оказания коммунальных услуг, обеспечивающие учёт интересов собственников,

защитить свои права в отношении общего имущества и т.д. Хотя уполномоченное лицо в соответствии с законодательством может быть наделено собственниками полномочиями (решением общего собрания либо доверенностями собственников) подписывать договоры и осуществлять приёмку оказанных услуг и выполненных работ от имени собственников, однако всё же мы рекомендуем собственникам помещений оставлять за собой функции заказа услуг и (или) работ и контроля их оказания и (или) выполнения. Если по какой-либо причине подписание договоров об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества и оказания коммунальных услуг каждым собственником помещений даже в небольшом многоквартирном доме невозможно, собственникам можно рекомендовать уполномочить решением общего собрания кого-то одного из своего состава (уполномоченного собственника) подписать договоры от их имени в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 164 Жилищного кодекса. Специалиста же наиболее целесообразно привлекать в качестве консультанта совета многоквартирного дома.

Совершенно точно надо понимать, что иное, нежели собственник помещения в многоквартирном доме, лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в таком доме либо имеющее доверенности в письменной форме от всех или большинства собственников помещений в таком доме, не должно подменять собой совет многоквартирного дома (председателя совета многоквартирного дома) и не может действовать вместо него. Совет многоквартирного дома в обязательном порядке должен избираться из числа собственников помещений в доме с непосредственным управлением и действовать в соответствии со статьёй 161.1 Жилищного кодекса.

Вопрос 7. Как может быть организовано содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, управляемом непосредственно собственниками?

Содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, управляемом непосредственно собственниками, организуется путём привлечения организаций или индивидуальных предпринимателей на основании договоров оказания услуг по содержанию и выполнения работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением организации мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачи в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности, а также приобретения воды и электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества, и отведения сточных вод, образующихся при содержании общего имущества.

В соответствии с пунктом 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.



Договоры при непосредственном управлении МКД

Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества



На основании решения ОСС помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочия, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме

МКД – многоквартирный дом

РСО – ресурсоснабжающие организации

ОСС – общее собрание собственников

Рисунок 2. Схема организации содержания и текущего ремонта общего имущества в доме, управляемом непосредственно собственниками

При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме:

- за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами;
- в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Вопрос 8. Кто заключает договор на выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, управляемом непосредственно собственниками?

Согласно части 1 статьи 164 Жилищного кодекса договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управляемом непосредственно собственниками, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, необходимо заключать на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Указанные договоры на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений, может заключать председатель совета многоквартирного дома (см. ЖК РФ, ст. 161.1 ч. 8 п. 3) или один из собственников помещений в таком доме, уполномоченный общим собранием собственников, или иное лицо в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо на основании письменных доверенностей, выданных всеми собственниками или большинством собственников помещений в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 164, ч. 3). По договорам оказания услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также договорам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, обращения с твердыми коммунальными отходами, заключенным председателем совета многоквартирного дома, уполномоченным собственником или иным уполномоченным лицом, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме.

Вопрос 9. Кто осуществляет контроль выполнения подрядчиками обязательств по заключённым договорам на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при управлении им непосредственно собственниками?

Контроль выполнения подрядчиками обязательств по заключённым договорам на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при управлении им непосредственно собственниками осуществляют:

- совет многоквартирного дома (см. ЖК РФ, ст. 161.1 ч. 5 п. 5);
- председатель совета многоквартирного дома (на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или без доверенности на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 161.1 ч. 8 п. 4));
- один из собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания или иное лицо, указанное в решении общего собрания либо имеющее письменные доверенности от всех или большинства собственников помещений в таком доме (см. ЖК РФ, ст. 164, ч. 3).

Председатель совета многоквартирного дома, в случае наделения его такими полномочиями решением общего собрания собственников помещений, может без доверенностей подписывать акты приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ.

Вопрос 10. Кто предоставляет собственникам помещений коммунальные услуги при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками? Как собственники заключают договоры на предоставление коммунальных услуг?

При непосредственном управлении многоквартирным домом коммунальные услуги предоставляют соответствующие ресурсоснабжающие организации (см. подпункт «а» пункта 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг)).

В соответствии с пунктом 2 статьи 164 Жилищного кодекса договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

Если собственники в многоквартирном доме с непосредственным управлением в соответствии с частью 3 статьи 164 наделят одного из собственников либо иное лицо полномочиями для заключения в письменной форме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, от имени всех собственников, то не потребуется заключение таких договоров каждым собственником. Согласно пункту 26 Правил предоставления коммунальных услуг если собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, решением общего собрания уполномочили одного из собственников или иное лицо действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников, то в этом случае уполномоченное лицо вправе обратиться в ресурсоснабжающую организацию для заключения в письменной форме договора в отношении всех собственников со следующими документами:

а) заявление о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, подписанное таким лицом;

б) копия решения общего собрания о передаче уполномоченному лицу полномочий по заключению с ресурсоснабжающей организацией договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, от имени собственников;

в) копия доверенности, выданной уполномоченному лицу в письменной форме всеми или большинством собственников.

Правилами предоставления коммунальных услуг предоставлена возможность собственникам помещений для предоставления им коммунальных услуг вообще не заключать договоры в письменном виде. Так, согласно пункту 30 указанных правил договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключённый путём совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключённым потребителем с соответствующим исполнителем со дня начала предоставления коммунальных услуг таким исполнителем. Датой начала предоставления коммунальных услуг является дата, указанная в решении общего собрания собственников помещений о выборе непосредственного способа управления.



Вопрос 11. Кто и как осуществляет контроль качества предоставляемых коммунальных услуг?

Контроль качества коммунальных услуг по заключённым с ресурсоснабжающими организациями договорам при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме осуществляют:

- ресурсоснабжающие организации – в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

- сами собственники помещений или пользующиеся помещениями в многоквартирном доме лица – в части установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- совет многоквартирного дома (см. ЖК РФ, ст. 161.1 ч. 5 п. 5);

- председатель совета многоквартирного дома – в части подписания актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (без доверенности на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) (см. ЖК РФ, ст. 161.1 ч. 8 п. 4);

- один из собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания или иное лицо, указанное в решении общего собрания либо имеющее письменные доверенности от всех или большинства собственников помещений в таком доме (см. ЖК РФ, ст. 164, ч. 3).

Правила предоставления коммунальных услуг регулируют порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – нарушение качества коммунальной услуги) (см. Раздел X указанных Правил). Обнаружить нарушение качества коммунальной услуги могут как исполнители – ресурсоснабжающие организации, так и сами потребители.

При обнаружении исполнителем факта нарушения качества коммунальных услуг в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в журнале регистрации фактов нарушений дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). В течение суток с момента обнаружения нарушений исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг. Дату и время возобновления предоставления потребителю коммунальных услуг надлежащего качества исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учёта таких фактов.

При обнаружении потребителем факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем, которая, в свою очередь, обязана согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги, если исполнителю не известны причины нарушения. По окончании проверки составляется акт, который подписывают все участники проверки. Со стороны потребителей акт может подписать как сам потребитель, обнаруживший нарушение, так и председатель совета многоквартирного дома (если общим собранием он уполномочен на такие действия), или представитель собственников, уполномоченный решением общего собрания или доверенностями собственников. Один экземпляр акта передаётся потребителю или его представителю. При этом любой заинтересованный участник проверки, в том числе потребитель или его представитель, вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги. После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель

обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объёме.

В соответствии с пунктом 21 Правил предоставления коммунальных услуг договоры с ресурсоснабжающей организацией, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг, по соглашению сторон могут быть дополнены иными не противоречащими законодательству Российской Федерации положениями, в том числе они могут быть дополнены порядком осуществления контроля качества предоставления коммунальных услуг.



Вопрос 12. Как и кому вносят собственники помещений плату за коммунальные услуги при непосредственном способе управления многоквартирным домом?

В соответствии с частью 8 статьи 155 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Под такими договорами имеются в виду договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (договоры с ресурсоснабжающей организацией, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг), заключаемые собственниками жилых помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Таким образом, плату за каждый вид коммунальных услуг при непосредственном способе управления многоквартирным домом собственники помещений вносят той ресурсоснабжающей организации, которая предоставляет соответствующую коммунальную услугу – отдельно за тепло, воду, электроэнергию и т.д.



Вопрос 13. Какие способы формирования фонда капитального ремонта доступны собственникам помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении?

В соответствии с частью 3 статьи 170 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме вне зависимости от способа управления многоквартирным домом вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (формирование фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора).

Таким образом, для собственников помещений в многоквартирном доме, управляемом непосредственно собственниками, доступны оба способа формирования фонда капитального ремонта. При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте необходимо учесть, что владельцем специального счёта для дома, управляемого непосредственно собственниками, может быть только региональный оператор капитального ремонта, поскольку в таком доме нет ни товарищества собственников жилья, ни кооператива, ни управляющей организации (см. ЖК РФ, ст. 175, ч. 2 и 3).

Вопрос 14. Как может быть организован капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом при непосредственном управлении домом собственниками помещений?

Согласно Жилищному кодексу при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте проведение капитального ремонта – обязанность и ответственность собственников помещений в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 168 ч. 1). Конституционный суд Российской Федерации в своём постановлении от 12 апреля 2016 г. № 10-П указал, что «собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счёте, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски». Таким образом, собственники помещений отвечают за своевременность проведения капитального ремонта и несут риски, связанные с качеством выполненного ремонта.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений обязаны принять решение о проведении капремонта в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, на основании предложения о проведении капитального ремонта, поступившего от лица, оказывающего услуги и (или) выполняющего работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (см. ЖК РФ, ст. 189 ч. 3-5).

Региональный оператор, являющийся владельцем специального счета, не обязан представлять собственникам помещений предложение о проведении капитального ремонта и не отвечает за проведение капитального ремонта дома. Порядок выбора подрядной организации для проведения капитального ремонта для многоквартирных домов, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, в действующем законодательстве не определён. Вместе с тем,

Конституционный суд Российской Федерации постановил, что «порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, определяется собственниками помещений в этом доме» (см. постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П).

Следовательно, для организации капитального ремонта собственники помещений могут сами принять все необходимые решения по выбору исполнителей, заказу проектной документации, организации контроля и приёмки работ. Такие решения могут приниматься на общем собрании, а могут быть делегированы (также решением общего собрания, см. ч. 4 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации) более узкому кругу лиц - представителям собственников, например, комиссии собственников помещений по выбору подрядчиков. Другой вариант - привлечь по договору организацию, специализирующуюся на выполнении функций технического заказчика и являющуюся членом соответствующей саморегулируемой организации (см. пункт 22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ), для чего нужно заранее на общем собрании согласовать условия договора оказания услуги технического заказчика.

В действующем законодательстве нет строго определения порядка заключения договора с подрядной организацией для проведения капитального ремонта многоквартирного дома, формирующего фонд капитального ремонта на специальном счёте. В части 6 статьи 175 Жилищного кодекса содержится указание на то, что договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме может быть заключён как на основании решения общего собрания собственников о проведении капитального ремонта, так и на ином законном основании.

Опираясь на упомянутое выше постановление Конституционного суда Российской Федерации, можно утверждать, что собственники помещений в многоквартирном доме сами определяют порядок заключения договора с исполнителем услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома. В случае если заказчиком капитального ремонта являются собственники помещений, то целесообразно на общем собрании предоставить полномочия подписать от имени всех собственников подрядный договор с выбранным исполнителем. Таким лицом может быть как уполномоченный собственник (например, председатель совета многоквартирного дома), так и юридическое лицо – например, обслуживающая организация в лице руководителя, действующего по уставу организации. В бюллетенях для голосования и в решении общего собрания необходимо указать фамилию, имя, отчество уполномоченного физического лица или наименование и ОГРН юридического лица.

Право собственников помещений многоквартирного дома со специальным счётом контролировать выполнение услуг и работ по капремонту следует из законодательства: заказчик вправе во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность (см. Гражданский кодекс Российской Федерации, ст. 715 ч. 1).

Рекомендуется для осуществления контроля выполнения капитального ремонта избрать на общем собрании собственников специальную комиссию либо поручить это совету многоквартирного дома на основании ст. 161¹ Жилищного кодекса. Жилищный кодекс также установил, что собственникам помещений на общем собрании нужно определить лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме будет уполномочено участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (см. ЖК РФ, ст. 189 ч. 51 п. 5).

Вопрос 15. Есть ли у собственников помещений при непосредственном управлении многоквартирным домом возможность привлечь заёмные средства на капитальный ремонт дома?

Да, такая возможность для собственников помещений при непосредственном управлении домом установлена законодательно.

В соответствии с частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса принятие решения о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При непосредственном управлении многоквартирным домом кредит или заём на капитальный ремонт общего имущества может быть получен лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников.

Иными словами, чтобы привлечь заёмные средства на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме при непосредственном управлении собственникам помещений необходимо на общем собрании принять следующие решения:

- о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- о выборе лица, уполномоченного на получение кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – уполномоченное лицо).

Также на общем собрании следует принять решения:

- об определении существенных условий кредитного договора или договора займа;
- о получении уполномоченным лицом гарантии, поручительства по кредиту или займу;
- об условиях получения указанных гарантии, поручительства;

- о погашении за счёт фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- об уплате за счёт фонда капитального ремонта процентов за пользование данными кредитом или займом;

- об оплате за счёт фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства.

Чтобы получить кредит на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме можно обратиться в любую кредитную организацию, но целесообразно это делать в той кредитной организации, в которой открыт специальный счет, представляется, что возможность удовлетворения заявки на кредит в такой организации выше.

Реальная возможность вариант привлечения заёмных средств зависит от того, существуют ли потенциальные кредиторы/займодавцы, насколько велика необходимая сумма заимствований, в какой срок собственники помещений способны вернуть позаимствованные средства, являются ли они «кредитоспособными» в глазах потенциального кредитора/займодавца и от других факторов. Опыт получения банковских кредитов на капитальный ремонт в России уже есть. Также в ряде регионов появились небанковские организации, которые предлагают займы на капитальный ремонт домов со специальными счетами. Эти же организации берут на себя функции технического заказчика капитального ремонта.

Вопрос 16. Могут ли собственники помещений при непосредственном управлении многоквартирным домом получать средства бюджетной поддержки на капитальный ремонт дома?

В соответствии с частью 1 статьи 191 Жилищного кодекса при непосредственном управлении финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счёт средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

В случае если многоквартирный дом управляется непосредственно собственниками, то есть, в таком доме нет ни ТСЖ, ни кооператива, ни управляющей организации, то собственники в таком доме могут рассчитывать на средства финансовой поддержки, указанные в Жилищном кодексе, только если федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами они предоставляются региональному оператору капитального ремонта.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта (ЖК РФ, ст. 191, ч. 2). Средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьёй 191 Жилищного кодекса, включаются в фонд капитального ремонта многоквартирного дома (см. ЖК РФ, ст. 170, ч. 1).

В случае если собственниками помещений избран способ формирования фонда капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора, то региональный оператор будет учитывать средства государственной или муниципальной финансовой поддержки на своём счёте, открытом для размещения средств фондов капитального ремонта, и использовать их на проведение капитального ремонта.

Исходя из части 2 статьи 191 и части 1 статьи 170 Жилищного кодекса, региональному оператору может предоставляться финансовая поддержка (если таковая установлена федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами) не только для тех домов, которые формируют фонд капитального ремонта на его счёте (счетах), но и для домов, формирующих фонд капремонта на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор. В таком случае в соответствии с пунктом 5.1 части 1 статьи 177 Жилищного кодекса средства предоставляемой государственной или муниципальной финансовой поддержки должны зачисляться региональным оператором на специальный счёт многоквартирного дома. Порядок получения и зачисления региональным оператором средств государственной, муниципальной поддержки, должен определяться региональным законодательством, регулирующим деятельность регионального оператора.

С 2017 года ряд российских регионов предоставляет финансовую поддержку с использованием средств Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ)¹ многоквартирным домам со специальными счетами на энергоэффективный капитальный ремонт многоквартирных домов и капитальный ремонт с привлечением заёмных средств. Бюджеты субъектов Российской Федерации софинансируют расходы на указанную финансовую поддержку. В 2020 году такую поддержку предоставили Калининградская,

¹ Порядок предоставления Фондом ЖКХ финансовой поддержки определён постановлением Правительства РФ от 17 января 2017 года № 18.

Тюменская, Владимирская, Белгородская области, Удмуртская Республика, Ставропольский край и город Санкт-Петербург.

Кроме мер государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, определённых в статье 191 Жилищного кодекса в 2012 году, в статье 165 того же Жилищного кодекса ещё с 2004 года содержится указание, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией или товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом) органы местного самоуправления могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов. Таким образом, при непосредственном управлении предоставление субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов в соответствии с частью 1 статьи 165 Жилищного кодекса не было предусмотрено, - это своеобразная мера, установленная законодателем для ограничения выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способа непосредственного управления.



Вопрос 17. Должны ли быть размещены и кем договоры, заключённые в целях реализации в многоквартирном доме непосредственного управления таким домом, в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС «ЖКХ»)?

Договоры, заключённые при реализации в многоквартирном доме непосредственного управления таким домом, должны быть размещены в ГИС «ЖКХ».

Во-первых, лица, оказывающие услуги, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, обязаны размещать в ГИС ЖКХ следующие договоры (см. ЖК РФ, ст. 165 ч. 4.):

- договоры на оказание услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и (или) выполнение работ по текущему и капитальному ремонту (см. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», ст. 6, ч. 1, п. 21);

- договоры о предоставлении в пользование части общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если такие договоры заключены такими лицами от имени собственников помещений в многоквартирном доме, вместе с документами, подтверждающими полномочия указанных лиц заключать такие договоры (решение общего собрания собственников) (см. там же, ст. 6, ч. 1, п. 39).

Организации, осуществляющие поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также лица, предоставляющие коммунальные услуги, обязаны размещать в ГИС ЖКХ (см. ЖК РФ, ст. 165 ч. 4.) договоры на поставки ресурсов для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома и оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (см. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной

информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», ст. 6, ч. 1, п. 22).

Кроме того, в соответствии с частью 2.1 статьи 164 Жилищного кодекса должны быть размещены в ГИС «ЖКХ»:

- договоры об оказании услуг и (или) о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования;
- договоры о выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту, лифтов, подъемных платформ для инвалидов;
- договоры о выполнении работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Данные договоры заключаются собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом, с лицами, оказывающими соответствующие услуги и (или) выполняющими соответствующие работы.

Эти договоры, заключённые в письменной форме или в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ, размещаются в ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, в порядке, установленном приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29 февраля 2016 г. «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Вопрос 18. Нужно ли куда-либо представлять подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при непосредственном способе управления многоквартирным домом?

Да, нужно. В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса при непосредственном способе управления многоквартирным домом подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



Вопрос 19. У кого должна храниться техническая документация на многоквартирный дом и другие документы, связанные с управлением домом, а также ключи от общих помещений, электронные коды доступа к оборудованию и иные технические средства и оборудование для эксплуатации многоквартирного дома при непосредственном управлении?

В случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом управляющая организации или ТСЖ (кооператив), которые управляли многоквартирным домом до выбора непосредственного управления, должны передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком многоквартирном доме (см. Жилищный кодекс, ч. 3.1 ст. 161 и ч. 10 ст. 162).

В соответствии с пунктом 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные

технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Таким образом, законодательство предусматривает хранение документации на многоквартирный дом, ключей, кодов, технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, у уполномоченного общим собранием собственника помещений.

При непосредственном способе управления многоквартирным домом в соответствии с пунктом 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме надлежащее содержание общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путём заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту.

Возможность и порядок хранения документация на многоквартирный дом, иного связанное с управлением таким домом имущества у лица (лиц), осуществляющих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, при его непосредственном управлении не предусмотрены ни Жилищным кодексом, ни Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

На практике могут возникнуть вопросы, достаточно ли у уполномоченного собственника помещений опыта и квалификации, чтобы вносить в техническую документацию на многоквартирный дом необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом, сможет ли уполномоченный собственник практически ежедневно открывать доступ сотрудникам обслуживающей организации в обычно закрытые технические помещения общего имущества (подвалы, чердаки, камеры мусоропроводов, другие технические помещения, а также подъезды, тамбуры и др.) для выполнения их работы.

В соответствии с частью 2.1 статьи 161 Жилищного кодекса лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключёнными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В связи с этим целесообразно внести в подрядный договор (договоры) об оказании услуг и (или) выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества положения:

- о том, что уполномоченный общим собранием собственник может передать лицу, оказывающему услуги и (или) выполняющему работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на время действия заключённого с ним договора копии технической документации на многоквартирный дом и иных необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме документы, дубликаты ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, дубликаты электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, для временного хранения и использования, и о порядке такой передачи;
- о порядке временного хранения и использования копий документов и дубликатов технических средств, полученных от уполномоченного общим собранием собственника, лицом, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- о порядке участия лица, оказывающего услуги и (или) выполняющего работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в актуализации технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов (пополнение документации актами выполненных работ и др.) и передачи уполномоченному общим собранием собственнику новых и актуализированных документов;
- о порядке передачи лицом, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, дубликатов ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, дубликатов электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, уполномоченному общим собранием собственнику при прекращении договора, заключённого с указанным лицом.

В таком случае собственники смогут обеспечить адекватное взаимодействие с обслуживающей организацией в части доступа к помещениям общего имущества и непрерывного ведения документации, связанной с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, и ответственность обслуживающей организации за своевременный возврат собственникам полученных копий ключей и других технических средств.

Вопрос 20. Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении иметь общие денежные средства на общие расходы по управлению и содержанию дома?

В соответствии с Жилищным кодексом если многоквартирным домом управляет товарищество собственников жилья или жилищный, жилищно-строительный кооператив (юридические лица), то на счетах этих организаций может формироваться фонд денежных средств на общие расходы собственников по управлению и содержанию дома. Однако формально – это средства ТСЖ или кооператива, и распоряжаются этими средствами не все собственники в доме, а только члены ТСЖ или кооператива.

В тех случаях, когда у собственников помещений в многоквартирном доме нет своего юридического лица со счётом в банке, то Жилищный кодекс не предусматривает никакой возможности для собственников формировать общие денежные средства, обособленные от средств управляющей или обслуживающей организации. При непосредственном управлении платежи за жилое помещение вносятся сразу на счета организаций, осуществляющих содержание и ремонт общего имущества, и собственники не контролируют расходование средств, уплачиваемых ими на эти цели.

Вместе с тем на практике часто возникает необходимость в общих денежных средствах, например, как минимум, для организации и проведения общих собраний, выплаты вознаграждения (если установлено) председателю совета многоквартирного дома, а также на цели финансирования инициативных проектов ремонта или благоустройства. Да и в принципе многие собственники предпочли бы оплачивать оказываемые им услуги по содержанию и выполняемые работы по ремонту общего имущества из контролируемого собственниками общего фонда. Есть практические примеры, когда средства такого фонда собираются на банковском счёте уполномоченного общим собранием собственников физического лица, например, председателя совета многоквартирного дома, или в виде наличных

средств в условной «кассе» у того же председателя, но в этих случаях у собственников нет гарантии учёта и целевого расходования собираемых средств.

Тем не менее, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее также ГК РФ) предусматривает специальный механизм (тип специального банковского счёта), который может быть использован для аккумулирования денежных средств, принадлежащих сообществу, состоящему из нескольких физических (юридических) лиц. В данном случае речь идёт о **номинальном банковском счёте**. Этот механизм позволит обеспечить формирование фонда общих средств собственников помещений, необходимую степень контроля за целевым использованием таких средств, а также защиту от обращения на средства собственников взыскания по долгам владельца счёта.

Номинальный счёт открывается физическим или юридическим лицом (*владельцем счёта*) для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат другим лицам – *бенефициарам* (см. п. 1 ст. 860¹ ГК РФ). Номинальный счёт может быть открыт в любом банке, находящемся на территории Российской Федерации. В настоящее время номинальные счета используются в основном для зачисления социальных выплат. Для других видов деятельности этот механизм пока не используется, но его правовая конструкция позволяет использовать его для аккумулирования средств, принадлежащих собственникам помещений в многоквартирном доме.

Для того чтобы открыть номинальный счёт и собирать на нём денежные средства, собственникам вначале необходимо принять решение об открытии номинального счёта и о том, кто будет его владельцем. Такое полномочие может содержаться в решении общего собрания собственников помещений в доме с непосредственным управлением. Кроме того всем собственникам вместе целесообразно заключить *соглашение о совместной деятельности*, и в целях открытия и ведения номинального счёта собственники будут именоваться участниками соглашения.

В договоре номинального счета указывается, что бенефициарами средств на счёте являются участники соглашения (см. п. 2 ст. 860¹ ГК РФ). Подписать договор номинального счета может представитель бенефициаров, уполномоченный решением собрания участников соглашения (см. п. 2 ст. 860² ГК РФ), при этом в договоре необходимо предусмотреть, что представитель бенефициаров может быть заменён по решению общего собрания участников соглашения. Обязанность вести учёт денежных средств каждого бенефициара возлагается на владельца счёта (см. п. 4 ст. 860² ГК РФ).

Использование номинального банковского счета предусматривает целевой характер использования средств. Законом или договором может быть ограничен круг операций, которые могут совершаться по указанию владельца счета, в том числе путём определения:

- лиц, которым могут перечисляться или выдаваться денежные средства;
- лиц, с согласия которых совершаются операции по счету;
- документов, являющихся основанием совершения операций;
- иных обстоятельств.

Средства на номинальном банковском счёте могут использоваться только на цели, указанные в договоре номинального счета. На основании статьи 860³ ГК РФ в договоре номинального счёта указываются основания для перечисления средств со счёта:

- 1) решение уполномоченного лица (коллегиального органа) участников соглашения о заключении договора купли-продажи, договора оказания услуг, подрядного договора;
- 2) договор, заключённый лицом, которое уполномочено участниками соглашения;
- 3) акт приемки товара, оказанных услуг, выполненных работ по договору (не предоставляется для осуществления операции по выплате аванса в соответствии с условиями договора).

Банк должен контролировать использование владельцем счета денежных средств в интересах бенефициаров в пределах и в порядке, которые предусмотрены договором (см. п. 3 ст. 860¹ ГК РФ). Арест или списание денежных средств собственников помещений с номинального счёта по обязательствам владельца счёта не допускаются (см. п. 1 ст. 860⁵ ГК РФ).

В то же время допускается списание денежных средств с номинального счета по решению суда по обязательствам бенефициаров - например, за выполненные, но не оплаченные работы по содержанию общего имущества, что снижает риски подрядчиков, заключающих договоры с представителем сообщества собственников помещений в многоквартирном доме (см. п. 2 ст. 860⁵ ГК РФ).

Договор номинального счета с участием представителя бенефициаров может быть изменён или расторгнут только с согласия бенефициаров (см. п. 1 ст. 860⁶ ГК РФ).





Фонд "Институт экономики города"

Почтовый адрес: 125009, Москва, Леонтьевский пер., д.21/1,
стр.1, офис 7

Телефон/факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20

По общим вопросам: mailbox@urbaneconomics.ru

Направление «Городское хозяйство»: housing@urbaneconomics.ru