Вопросы, рассмотренные в материале:

**Какое имеет право управляющая компания по закону?**

**Имеет ли право управляющая компания отключить свет, воду, отопление?**

**Входит ли в права управляющей компании вывешивать списки должников?**

**Имеет ли управляющая компания право повышать тарифы?**

Согласно статистическим данным, первыми в списке вопросов, с которыми обращаются россияне в различные органы власти, являются обязанности и права управляющей компании в области предоставления услуг ЖКХ. Обслуживание многоквартирных домов включает решение широкого круга проблемных вопросов. Это уборка прилегающих территорий, обеспечение водоснабжения, отопления, электроснабжение и т. д. В статье мы рассмотрим различные аспекты прав и обязанностей управляющих компаний.

Ликвидация ТСЖ: порядок процедуры и необходимые документы Какие законы регулируют права управляющей компании в сфере ЖКХ Деятельность УК регламентируется:

- Статьями со 154 по 157, а также со 161 по 165 ЖК РФ;

- Статьями с 209 по 217, а также с 288 по 293 и с 683 по 688 ГК РФ;

- Федеральным законом «Об основах регулирования организаций коммунальных комплексов» (30.12.2004 г. № 210);

- Постановлением «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации управлением многоквартирного дома» от 06.02.2006 г. № 75.

В различных актах по теме «управляющая компания: права и обязанности» законом предусматривается принятие решения о деятельности таких организаций на собрании жильцов дома. До начала собрания представители активной группы жильцов должны изучить учредительную документацию управляющей компании, а также ее устав, который формируется на тех же принципах, что и уставные документы обществ с ограниченной ответственностью.

Эта норма предусмотрена пунктом 3 статьи 89 ГК РФ, а также 12-й статьей закона «Об ООО». После ознакомления с документами активная группа должна сформировать план собрания жильцов и составить повестку для мероприятия. Во время общего собрания собственники квартир должны проголосовать по вопросам управляющей группы учредителей и подписать протокол собрания, имеющий юридическую силу аналогичную другим правоустанавливающим документам. В протокол собрания собственников вносят: основные положения Устава, регулирующие взаимоотношения управляющей компании (исполнителя) и жильцов (заказчиков).

Устав к общему собранию разрабатывается в виде готового документа, в который тем не менее могут быть внесены необходимые корректировки; учредители в дальнейшем являются уполномоченными представителями управляющей компании в договорной структуре; решение собрания, закрепляющее статус и права управляющей компании, должно быть отражением согласия большей части собственников квартир с фактом заключения договора. Выработка решений общего собрания может происходить как в открытой, так и в закрытой форме. Принятые решения заносятся в протокол собрания, который служит базой для составления договора (162-я статья ЖК РФ).

В договор с управляющей компанией заносят основные определяющие моменты, включая даты составления/завершения. Срок действия договора с управляющей компанией по решению собрания жильцов может составлять от 12 месяцев до пяти лет.

Если выборы происходят на конкурсной основе, то, как правило, предусматривается трехлетний срок действия договора. Объект договора включает перечень услуг, связанных с эксплуатацией многоквартирного дома, которые оказывает управляющая компания по согласованию с собственниками квартир. В этот пункт включаются базовые преимущества жильцов конкретного дома от сотрудничества с управляющей компанией, а также общие вопросы, включенные в Жилищный кодекс.

Основные виды услуг, права на предоставление которых получает управляющая компания, выглядят следующим образом: организация эксплуатации жилого дома и проведение ремонтных работ; управление многоквартирным домом. Субъектами (сторонами) договора с управляющей компанией выступают лица, имеющие полномочия по его подписанию с каждой из сторон. В этот документ в обязательном порядке должны быть включены пункты, определяющие обязанности, зоны ответственности и права сторон.

В порядке перечисления зон ответственности управляющей компании должны быть указаны точные услуги, предоставление которых гарантировано компанией, а также их стоимость и порядок оплаты (время и сроки).

Все обязательства, прописанные в договоре с управляющей компанией, должны неукоснительно выполняться. Для ситуаций с выявлением невыполнения прописанных договоренностей устанавливают нормы ответственности в виде применения штрафных санкций на условиях: одностороннего характера; по согласованию сторон; в судебных инстанциях.

После утверждения договора с управляющей компанией он заверяется подписями уполномоченных представителей сторон, а также печатью управляющей компании. Действующие правовые нормы допускает наличие права на расторжение договора в срок до одного месяца со дня его подписания, без внесения платежей по неустойке и объяснения причин такого решения.

Независимо от форм управления многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, УО и др.), собственники жилья должны получать полный комплекс предусмотренных договором услуг на высоком уровне. Указанные законом права и обязанности управляющей компании многоквартирным домом предусматривают, что после появления протокола собрания жильцов должен быть заключен договор на управление не менее чем 65 % общей площади многоквартирного дома. При этом день заключения договора считается датой начала управления домом. С этого дня управляющая компания обязана безоговорочно выполнять требования всех правовых актов, регулирующих ее деятельность. Одним из принципов, которыми должна руководствоваться управляющая компания в своей деятельности, является полная информационная открытость в вопросах, связанных с управлением многоквартирным домом, – в отношении эксплуатационных характеристик объекта, финансовой и хозяйственной деятельности.

Согласно действующим с 01.06.16 г. нормам, все сведения о работе управляющей компании должны быть представлены в географической информационно-справочной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ). В этой системе собственники квартир могут найти всю интересующую их информацию, а если она отсутствует, то жильцы имеют право на соответствующее обращение в органы прокуратуры или госжилинспекцию.

ЖК РФ предусматривает, что управляющая компания должна в обязательном порядке проводить в первом квартале собрание жильцов, посвященное утверждению отчета по финансовой и хозяйственной деятельности за период предыдущего года. Если собрание не было проведено с соблюдением регламента, то собственники жилья имеют право подавать соответствующую жалобу на управляющую компанию в органы надзора. Ниже будут перечислены обязанности, которые возлагаются на управляющую компанию в процессе ее деятельности.

Все мероприятия, которые связаны с обслуживанием и ремонтом дома, должны проводиться в пределах объемов финансовых поступлений от жильцов дома. Обязанности управляющей компании по содержанию жилья: систематическое поддержание порядка в местах общественного пользования, включая территорию подъездов; систематическое поддержание порядка на придомовой территории. Этот пункт включает уход за зелеными насаждениями. Вопросы обрезки или удаления деревьев также лежат в зоне ответственности управляющей компании. Факт нанесения ущерба здоровью или имуществу жильцов упавшим деревом дает им право на получение финансовой компенсации от управляющей компании; поддержание целостности и надлежащего вида фасадной части многоквартирного дома; своевременное обслуживание общедомовой канализации; проведение подготовительных мероприятий к эксплуатации дома в осенне-зимнее время, проверка и опрессовка отопительных систем, обслуживание счетчиков, которые ведут учет тепла и энергии на весь дом; уборка снега на придомовой территории, чистка крыш от сосулек и наледи; оформление договоров с аварийными диспетчерскими службами; сотрудничество с организациями, обслуживающими лифты; своевременная дезинсекция и дезинфекция подвальных помещений и территории, прилегающей к многоквартирному дому.

Обязанности управляющей компании по ремонту жилья: выполнение работ, связанных с восстановлением оконных систем, остекления в подъездах, на технических этажах и т. д.; проведение работ по покраске/побелке подъездов, ремонту общего освещения; ремонт и профилактика покрытия крыши; восстановление общего домового имущества, а также своевременное осуществление всех видов работ по обслуживанию систем, имеющих отношение к коммунальным услугам (стояки водопроводные, канализационные, отопительные трубопроводы, электрокабель и т. д.).

Обязанности управляющей компании по предоставлению коммунальных услуг.

В отдельную категорию обязанностей управляющей компании необходимо выделить задачи по обеспечению нормального предоставления коммунальных услуг. Именно управляющая компания получает право на заключение договоров с предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, и, следовательно, перед лицом жильцов именно УК несет ответственность за бесперебойное и качественное функционирование инженерных систем. Безусловно, в случаях когда предоставление горячей воды или отопления нарушено по вине снабжающего предприятия, управляющая компания должна в полном объеме отстаивать интересы жильцов.

Обеспечение нормального предоставления коммунальных услуг предполагает осуществление приема платежей от собственников квартир, а также дает право на выставление соответствующих претензий и исков в случае нарушения сроков и объемов выплат.

Регулярный вывоз мусора предполагает заключение контрактов между управляющей компанией и организациями, предоставляющими услуги по вывозу и утилизации бытовых отходов. Права на выставление финансовых требований, превышающих установленные тарифные ставки, управляющая компания не имеет. Но в ситуациях, когда имеющихся средств недостаточно для обеспечения нормального функционирования многоквартирного дома, ей предоставляется право проведения собрания жильцов для освещения ситуации.

Права управляющей компании.

- Сообщать о незаконной перепланировке, а также других действиях, предполагающих неправильную эксплуатацию жилой и нежилой площади многоквартирных домов.

- Взыскивать задолженности с жителей.

- Распоряжаться резервными финансами для выполнения ремонтных, эксплуатационных и иных работ в случае необходимости.

- Инспектировать предоставленную жильцами информацию на оплату коммунальных услуг.

- Осуществлять ревизию учетных устройств, проводить перерасчет платежей по услугам, а также осуществлять мероприятия, ограничивающие возможности должников по получению услуг.

- Требовать от жильцов или исполнителей работ полного возмещения убытков, возникших по их вине.

- Получать дополнительные права, базирующиеся на положениях договора управляющей компании или резолюций, принятых на общем собрании.

В процессе реализации своих прав управляющая компания обязана руководствоваться интересами квартирных собственников и осуществлять поиск компромиссных решений.

Права управляющей компании в сфере ЖКХ дают ей возможность самостоятельно принимать решение по оформлению придомового участка, использованию подвальных и подсобных помещений (при соблюдении правил техники безопасности и нормативов, обеспечивающих комфортное проживание жильцов дома). Параллельно с рассмотрением прав управляющей компании следует обратить внимание на возможные нарушения в процессе их реализации.

**Имеет ли право управляющая компания отключать электроэнергию**

Утвердительный ответ на этот вопрос можно найти в Постановлении Правительства № 354 (06.05.11 г.). Отключение электроэнергии допускается как ответная мера на игнорирование коммунальных платежей с такими особенностями: За факт задолженности, эквивалентной трем или более месячным взносам (при этом расчет должен базироваться на среднемесячной норме, а не на показаниях учетного устройства).

Прежде чем применять определенный вид санкций к должнику, УК обязана предупредить его об этом в письменном виде (обязательно заказное письмо). При получении корреспонденции собственник квартиры, имеющий задолженность, должен поставить подпись, подтверждающую факт получения. На практике управляющие компании игнорируют такое положение и опускают уведомление в почтовый ящик абонента. Срок на исправление ситуации составляет 1 месяц со дня уведомления должника (это правило обязательно указывается в уведомлении). Если человек и тогда ничего не предпримет, то предоставление услуг прекращается, о чем должник должен быть отдельно уведомлен за трое суток до срока, с которого дается право на отключение. После факта погашения задолженности поставщик электроэнергии должен в течение двух суток произвести подключение абонента. Другими словами, при задолженности по электроэнергии потребитель может быть отключен только при соблюдении предусмотренных правовых норм. Если же управляющая компания обесточила жильца дома без соблюдения правовых процедур, то это является нарушением прав потребителя.

Рассматривая вопрос, имеет ли право управляющая компания отключать электричество, следует опираться на правительственное Постановление № 354 и ГК РФ (пункт 2 статьи 354). Данные нормативные акты будут полезны для собственников квартир и руководителей управляющих компаний в понимании собственных прав и обязанностей. Отключение от электросети со стороны управляющей компании возможно лишь по согласованию сторон и в отсутствие угрозы для имущества, здоровья и жизни жильцов дома. Другими словами, просто обесточить УК так или иначе не могут. Это справедливо даже при проведении ремонтно-восстановительных работ или несанкционированном подключении к электросети. Во всех случаях право управляющей компании на отключение наступает только после выдачи предписания-предупреждения.

Кроме того, согласно Арбитражно-процессуальному кодексу и ГК РФ, управляющие компании имеют право на передачу заявлений по должникам в судебные инстанции. В таких случаях к затратам должника будет прибавлена пеня за просрочку платежа.

Имеет ли право управляющая компания начислять пени? На основании Жилищного кодекса РФ оплачивать услуги жилищно-коммунального хозяйства необходимо до 10 числа каждого месяца, данная оплата учитывается за предыдущий месяц. Начиная с 11 числа, к неоплаченным счетам применяются штрафные санкции в виде пени. Пеня при оплате жилищно-коммунальных услуг начисляется только на неоплаченные в срок счета. Пеня не начисляется за дополнительные услуги: «охрана», «видеонаблюдение и СКД». На начисленную сумму пени повторная пеня не начисляется. При частичной оплате в установленный срок пеня начисляется только на оставшуюся сумму долга.

Денежные средства, поступившие на счет жилищно-коммунального хозяйства, распределяются пропорционально между всеми поставщиками услуг, но в первую очередь погашаются старые задолженности.

**Имеет ли право управляющая компания повышать тарифы?**

На этот вопрос можно ответить однозначно – «нет». Изменение каких-либо тарифов по своему усмотрению не входит в компетенцию управляющей компании. На основании статьи 156 ЖК РФ, решения по изменению тарифов принимают собственники жилья на общем собрании. Любые решения по изменению тарифов или дополнительным платежам, принятые управляющей компанией без согласия собственников жилья, рассматривается как нарушение законодательства. В данном случае жильцы имеют полное право обратиться в прокуратуру и муниципальную жилищную инспекцию. Они также имеют полное право не оплачивать счета, превышающие тарифные. При заявлении со стороны управляющей компании, что расходы на содержание дома значительно возросли, жильцы зачастую выдвигают обвинения в мошенничестве, которые могут быть необоснованными. Для того чтобы разобраться в создавшейся ситуации, необходимо предоставить документальное подтверждение об увеличении расходов на содержание жилья и коммунальные услуги и обсудить это на общем собрании жильцов. В свою очередь, управляющая компания обязана предоставить все необходимые данные, на основании которых могут быть повышены тарифы, и доказать обоснованность своих действий.

Управляющая компания может обратиться в суд с целью возмещения материальных убытков, понесенных вследствие расходов по платежам, превышающим ранее установленные тарифы. В процессе утверждения тарифных цен на услуги управляющей компании важно помнить, что это сотрудничество должно быть взаимовыгодно для обеих сторон и построено на партнерских отношениях.

Необоснованное повышение тарифов на предоставление услуг от управляющей компании или слишком заниженные расценки на услуги по обслуживанию дома могут быть причиной для расторжения договора.

**Изменения в жилищном законодательстве с 2017 года.**

Имеют ли право управляющие компании вывешивать списки должников?

На практике часто можно наблюдать такие случаи, когда управляющей компанией, с целью воздействия на должников, вывешиваются на общее обозрение списки должников на «доске позора», размещенной на двери подъезда или придомовой территории. Данные действия считаются грубым нарушением ФЗ № 152 «О персональных данных». Перед тем как прибегать к таким мерам воздействия, необходимо учесть права граждан на неразглашение персональных данных и разобраться в правомерности подобных действий.

К персональным данным относится любая информация, которая имеет непосредственное отношение к физическому лицу, начиная от Ф.И.О., места проживания, года рождения и материального положения. Подобная информация дает возможность определить субъект персональных данных.

В момент составления договора управления МКД организация, взявшая на себя управленческие обязанности, получает от всех собственников жилья персональные данные.

В компетенцию управляющей компании входит учет и регистрация граждан при подаче первичных документов, за хранение и ведение которых она несет ответственность. На основании этого можно утверждать, что управляющая компания получает определенные права на обработку персональных данных владельцев квартир в многоквартирном доме.

В понятие обработки персональных данных входит сбор личной информации, ее систематизация, накопление, обновление, хранение, применение, распространение, блокирование, обезличивание и уничтожение. Действия по сбору, хранению и распространению личной информации регулируются ФЗ № 152 «О персональных данных». Нарушение данного законодательства влечет за собой применение административных мер наказания. Размещение данных о должнике в виде номера квартиры и суммы долга, без указания Ф.И.О., не может считаться обработкой персональных данных. Поэтому можно утверждать, что подобные действия не являются нарушением положения закона «О персональных данных». Но, как свидетельствует юридическая практика, в каждом случае могут быть исключения, и в других регионах страны в отношении этой ситуации могут быть приняты разные решения, поэтому разъяснительное письмо Роскомнадзора не нужно понимать буквально. Решения по этому вопросу могут быть не всегда приняты в пользу управляющей компании.

**Права управляющей компании многоквартирного дома и ответственность.**

Права управляющей компании обеспечивают возможности для выполнения большого списка работ по обеспечению нормальной эксплуатации многоквартирных домов. В то же время законодательно предусмотрена и ответственность управляющих компаний в случаях их бездеятельности (административная и уголовная). Функция надзора за деятельностью таких организаций возложена на госжилинспекцию, а также на органы прокуратуры. Кроме того, некоторые вопросы деятельности управляющих компаний контролируются на различных уровнях местного самоуправления, пожарным надзором, полицией, Роспотребнадзором и другими инстанциями.

Любой орган, контролирующий деятельность компаний, управляющих многоквартирными домами, имеет права по наложению штрафных санкций (на ответственных сотрудников или на управляющую компанию как на юр. лицо) за невыполнение законодательных требований. Основная сложность при вынесении таких решений заключается в формировании доказательной базы по факту нарушения.

В отдельный вопрос можно выделить ситуацию с выдачей лицензий управляющим компаниям. Введение лицензирования позволяет в случае выявления нарушений в работе таких организаций применять санкции в виде отзыва лицензии. Кроме того, не стоит забывать и том, что жильцы имеют право выбора управляющей компании. Все эти факторы должны стимулировать повышение уровня услуг ЖКХ. Но в реальности картина не настолько радужная. Реальные права и полномочия по контролю над деятельностью управляющих компаний есть только у госжилинспекции. К тому же, если в отношении управляющей компании применяется отзыв лицензии, то дом, по сути, остается вообще без управления с весьма неопределенными последствиями. Для жильцов многоквартирного дома реализация прав по выбору другой управляющей компании также несет определенные риски (новая организация может управлять еще хуже).

Функции, права и обязанности управляющих компаний в сфере ЖКХ строго регламентируются законодательством, но при этом часто именно активность жильцов становится решающим фактором в обеспечении высокого уровня содержания многоквартирных домов.