

## Отчёт о семинаре на тему изменений законодательства в ЖКХ, г.Ижевск.

В г. Ижевске прошёл семинар, посвящённый изменениям в Правила предоставления коммунальных услуг гражданам с 08.06.2011 г., в Жилищный кодекс РФ с 17.06.2011 г. Семинар проводили **Прокофьев Владилен Юрьевич**, и.о. директора направления «Городское хозяйство» и **Гордеев Дмитрий Павлович**, ведущий юрисконсульт направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города».

Информация «из первых рук», от людей, принимавших участие в разработке (как они сами говорят, «на определённой стадии») и Жилищного кодекса, и Правил предоставления коммунальных услуг (в старой и новой редакциях).

Ответы ведущих семинара.

### Часть 1.

## Гордеев Д.П.:

### 1. Пропрямьедоговоры.

... действует (применяется) соответствующее законодательство с учётом положений Жилищного кодекса.

Т.е. понятно, что подача электрической энергии регулируется не только Жилищным кодексом, не только Правилами предоставления коммунальных услуг. Есть 530-е постановление — Правила пользования розничным рынком электрической энергии. Есть законодательство об электроэнергетике. Так вот эти все иные акты: 530-е постановление, законодательство об электроэнергетике (федеральный закон) — действуют с учётом Жилищного кодекса. А Жилищный кодекс говорит: за коммунальные услуги при управлении управляющей организацией... в соответствии с уровнем благоустройства, отвечает управляющая организация — раз. О ТСЖ говорится то же самое.

Что самое главное, в 89-м пункте 530-го постановления О функционировании розничного рынка электрической энергии то же самое сказано: не может гарантирующий поставщик в Российской Федерации иметь договоры с собственниками помещений в многоквартирном доме, в котором реализуется способ управления управляющей организацией. Не может, не имеет права. Он может заключить договор (гарантирующий поставщик) только с управляющей организацией. Подчёркиваю: в Российской Федерации. Если где-то кто-то из энергетиков не читал 530-е постановление, значит им надо это дело показать. Причём, там чётко всё это дело написано. Это что касается законодательства.

В 189-м законе 2004-го года написано (там есть 4-я статья)..., что впредь до внесения изменений в законы и иные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации, эти законы и иные правовые акты действуют постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу. Вот эти самые нормы... законодатель сказал: ребята, если вы встретитесь с противоречием в разных законах в отношении того, что урегулировал Жилищный кодекс — Жилищный кодекс имеет приоритет над любыми другими законами. В самом Гражданском кодексе... 539 статья, пункт 4. Там написано: нормы 6-го параграфа 30-й главы ГК (это параграф об энергоснабжении) применяются, теперь внимание, если иное не установлено иными законами и иными правовыми актами. А это «иное» установлено: в Жилищном

кодексе, в тех же самых нормах, о которых я говорил... часть 2.2., 2.3. Поэтому Гражданский кодекс сам сказал: не надо меня применять, если в Жилищном кодексе написано другое. Это сказал Гражданский кодекс.

Поэтому, если правильно говорить о системе отношений ещё раз, то при управлении управляющей организацией управляющая организация должна быть абонентом у гарантирующего поставщика, она должна покупать электрическую энергию, например, по показаниям коллективного прибора учёта на вводе в дом, и она является исполнителем всех коммунальных услуг, как устанавливает норма Жилищного кодекса, т.е. она продаёт электрическую энергию внутри дома по тем же тарифам, по тем формулам, которые заложены в 307-м постановлении..., понимаете. Она является абонентом у гарантирующего поставщика.

Если где-то в Удмуртии электрическая энергия при способе управления многоквартирным домом управляющей организацией предоставляется по прямым договорам с собственниками помещений, то эти договоры незаконны. И, между прочим, становится нелегитимным и договор управления. И можно сказать, что выбранный способ управления многоквартирным домом в этих домах не реализован, и органы местного самоуправления обязаны провести открытый конкурс. И, естественно, выставляете дома на открытый конкурс — муниципалитет обязан подготовить правильный договор управления, который соответствует законодательству Российской Федерации.

Поэтому, если такие дома есть, где прямые договоры по электрической энергии, по газу, по теплу, при способе управления управляющей организацией — было бы разумно привести договорные отношения в соответствие с законодательством. Потому что в любой момент могут сказать управляющей организации: знаете, мы в ваших домах проводим конкурс. Потому что у вас договора нет. У вас есть бумажка, с подписью-печатью, но она не соответствует законодательству. Это ничтожный договор, ни больше, ни меньше.

Примечание редактора:  
С 17.06.2011 г. действует ч. 6.3. ст. 155 Жилищного кодекса РФ, предусматривающая возможность **прямых расчётов жителей** за коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями:

6.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

**2. Вопрос. Непосредственная форма управления. Кто будет являться исполнителем услуги?**

Ответ: Смотрите, ч. 2.1. 161-й статьи (*Жилищного кодекса — прим. ред.*), где установлена ответственность при непосредственном управлении. Есть 2

модификации, 2 вида реализации способа непосредственного управления. Зависят эти 2 вида от того, сколько квартир в многоквартирном доме...

### 3. Вопрос. **О налогообложении НДС стоимости коммунальных услуг.**

Ответ: ... этот тариф, который будет установлен для Водоканала, будет применяться при расчётах за воду и с управляющей организацией, и тот же самый тариф должен применяться для расчётов платы за коммунальные услуги и уже внутри дома в рамках предоставления коммунальных услуг, тот же самый тариф для Водоканала. Ведь у нас же для управляющих организаций не устанавливают отдельный тариф на воду. Так или нет?

Налоговый кодекс говорит о том, что операции по реализации коммунальных услуг не облагаются НДС. Это что означает? Реализацию коммунальных услуг осуществляет не Водоканал, при способе управления управляющей организацией, а управляющая организация. Так или нет? Согласны пока, да? Поэтому управляющая организация, если раньше когда-то, ей выставляли счета-фактуры и она платила НДС, то сейчас она НДС платить не должна, она не является плательщиком НДС.

Собственно говоря, практически ничего не изменилось. Потому что даже те НДС-ы, которые уплачивала управляющая организация, они же потом возвращались. Так или нет? Ведь нет добавленной стоимости. К примеру, я купил у Водоканала 1000 кубов воды по 1 рублю, и продал Водоканала 1000 кубов воды по 1 рублю. Где здесь добавленная стоимость? Её нету. Но, поскольку у нас была, что со всей выручки сначала заплати НДС, а потом его тебе вернут, то в конечном итоге, конечно, НДС не уплачивался, но конкретная операция, она была с учётом того, что позднее был возврат.

Сейчас действуют нормы Налогового кодекса о том, что ТСЖ при реализации коммунальных услуг, управляющие организации — плательщиками НДС не являются. Вот и всё.

Но, поскольку по этому тарифу управляющая организация должна приобрести воду, у неё же нет никакого выбора, вот какой тариф установлен регулирующим органом, так она и применяет этот тариф. Так или нет? Никаких формул, на какие-то коэффициенты умножать нельзя. Вот, тупо. Как приняли тариф, такой тариф как управляющий и применяй. Вот когда Водоканал получит по тарифу по этому определённую стоимость воды которую Водоканал реализовал — часть затрат пойдёт на погашение конкретных операций по производству, транспортировке, сбыту воды. А часть пойдёт на уплату соответствующих налогов. Потому что Водоканал-то должен заплатить налоги. Вот и всё. Я не вижу проблемы здесь.

[уточняющий вопрос из зала про различия при налогообложении коммунальных ресурсов и коммунальных услуг]  
**Существуют ли тарифы на коммунальные услуги?** Ответ: нет. Есть тарифы на коммунальные ресурсы. Тарифы на коммунальные услуги не существуют. При расчётах платы за коммунальные услуги используются тарифы, установленные для ресурсоснабжающей организации. Но операция по реализации коммунальных услуг внутри дома — освобождается от налогообложения налогом на добавленную стоимость для ТСЖ и управляющих организаций.

[уточняющий вопрос из зала про то, что РЭК утверждает тариф на холодную, горячую воду, отопление без НДС]  
То есть, получается, у вас ситуация такая, что вы, взяв этот тариф, должны его умножить на какую-то величину, и заплатить Водоканалу. Ну, это практика вашего РЭКа, моё мнение, частное ... Какие-либо коэффициенты к установленному тарифу применять нельзя. Надо взять установленный тариф, без каких-либо манипуляций с

ним, умножить его на объём и оплачивать. Вот эту операцию «умножить на соответствующий коэффициент», должен делать регулирующий орган.

## Часть 2.

Гордеев Д.П.:

Давайте я отвечу на вопросы.

1. Поступило 3 вопроса в отношении **определения количества фактического количества проживающих граждан в жилом помещении**, в котором не установлены индивидуальные приборы учёта.

Ответ: В одной из промежуточных редакций Правил предоставления коммунальных услуг мы предлагали ввести процедуру составления акта фиксации количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении. Там процедура была такая, что привлекался участковый милиционер, несколько соседей, естественно, представитель управляющей организации или ТСЖ или ресурсоснабжающей организации или всех вместе... главное, чтобы можно было зафиксировать факт проживания в жилом помещении большего количества граждан, нежели то количество, которое соответствует регистрации.

Но в 354-е постановление эта процедура не вошла. Эта процедура была вплоть до декабря 2010 года, когда Минрегион вносил в Правительство текст Правил предоставления коммунальных услуг в новой редакции. Но очевидно, что в Правительстве Минрегион не смог доказать оправданность этой процедуры. И в итоге, вопросы, которые у меня есть, они сводятся к чему: можно ли принять решение на собрании, или самостоятельно управляющая организация будет привлекать собственников, или собрание проголосует, но установить некий свой порядок определения вот этого количества граждан (фиксация, актирование и т.д.).

Я бы не советовал принимать такие решения на собраниях и принимать такие решения единолично управляющей организацией и оформлять их как некую процедуру. Просто надо иметь в виду, что, всё-таки, помимо Правил предоставления коммунальных услуг, хотя и во-вторую очередь, но всё-таки действуют положения Гражданского кодекса РФ, его никто не отменял. И если достоверно известно, что в конкретной квартире зарегистрировано, например, 2 человека, а реально проживает 5 человек. Если это достоверно известно, то никто не лишает управляющую организацию права предъявить в суд иск о неосновательном обогащении (60-я глава Гражданского кодекса). Суть этой статьи такая. Человек незаконно сберёт за счёт другого лица, в данном случае, например, исполнителя коммунальных услуг, определённую сумму средств. Должен был заплатить за месяц, например, за воду, без приборов учёта, за пятерых, а заплатил за двоих. Это типичное неосновательное обогащение.

[реплика из зала]  
Нет, я не про судью Марь-Иванну... И даже не про Петра Петровича. Я вам говорю, что есть ещё Василий Васильевич судья, а он хороший, он поймёт, прочитает. Нужно доказывать, что есть убытки. Как доказывать? Всеми имеющимися средствами. Ставьте видеонаблюдение, видеокамеру. Ставьте часового. Собирайте свидетельские показания. Это очень трудно доказать.

Вот, например, я захожу в квартиру 10 раз. А может, я кого-нибудь проведываю. Кто скажет, что я там именно ночую? Там что, кто-то свечку, что ли, держит? Это трудно доказать, но пытаться надо, потому что, конечно, это убытки управляющей организации. Пытаться надо.

Вот мы пытались эту ситуацию легализовать... Понятно, если бабушки сидят около подъезда, если они видят, кто когда уходит на работу, из какой квартиры..., то этих бабушек можно как свидетелей [привлечь]. Мы хотели легализовать эту процедуру. Но не получилось.

[реплика из зала]  
А, ходит и не моется... Ну, тут гипотеза такая: раз ты живёшь, значит ты и чай пьёшь, и так далее. Поэтому ситуация не урегулирована специальными нормами Правил предоставления коммунальных услуг, но пытаться доказать вот эти вот убытки, неосновательное обогащение — надо.

На мой взгляд, 60-я глава Гражданского кодекса здесь подходит, а доказывать уже сами как бы умудряйтесь. Честно говоря, у меня нет даже статистики какой-то или практики. Я просто потенциально как бы оцениваю законодательство, что можно эти нормы применить, о неосновательном обогащении. Ну попробуйте просто, я, например, больше ничего посоветовать не могу, к сожалению.

[реплика из зала про закон о регистрации]  
Правила регистрации. Говорят о том, что человек обязан зарегистрироваться по месту временного пребывания по истечении 90 суток. Это действует уже много лет. То есть, я могу легально жить, не регистрируясь, 89 дней. Потом на 1 день выехать к соседке. А потом опять приехать обратно, и всё, я ничего не нарушил.

Поэтому здесь мы хотели уйти от факта регистрации. Ну понятно, что постоянно кто-то проживает, но временно здесь никак уже не «зацепить», потому что есть Конституционная норма о свободе передвижения. Чтобы людей не «мордовать» постоянным... вот я приехал на 5 дней, и мне надо идти регистрироваться, иначе я нарушитель. А я не хочу быть нарушителем, я законопослушный. А вот меня делают нарушителем. А никакой логики как бы здесь нет.

Надо вообще эту регистрацию полностью упразднить, и постоянную и временную. Её нет нигде в мире. Мы просто как крепостные крестьяне, мы привыкли к этому, она в нас глубоко очень сидит, понимаете? «Ну как так без регистрации, как так без паспорта, без штампа?» Спокойно можно жить! Но можно же доказать просто по-человечески факт проживания, понимаете? Вот когда у нас вырастет, как-то правильно трансформируется менталитет, и когда у нас людям будет стыдно за то, что они обманывают своих соседей и фактически живут за их счёт... Когда это будет? Спросите меня. Я не знаю, когда это будет.

Вот давайте определим в нашем зале. Сколько у нас в зале недобросовестных людей? Поднимите, пожалуйста, руку.

[оживление в зале]  
Вот, видите. У нас, в принципе и на самом-то деле большинство добросовестных. На самом деле, большинство добросовестных. Есть какая-то часть недобросовестных. Но мы и в советское время, и дальше тоже, как бы из области социальной психологии, мы привыкли: с завода, кто где сидит там, кто карандаши, кто болванку, кто цветной металл там, и т.д., и т.д., и т.д. — всё выносить. Это со временем уйдёт, потому что люди, очень многие, соблюдают правила приличия и считают себя честными и порядочными людьми. Таких людей — абсолютное большинство.

Но, к сожалению, вот недобросовестному меньшинству государство процедуру сегодня не предусмотрело.

2. Следующий вопрос.  
**«Абонент — собственник квартиры в многоквартирном доме с разрешения**

**всех жильцов и местной администрации, управляющей компании, переоборудовал в квартире индивидуальное отопление.»**

Ответ: Ну, во-первых, разрешение управляющей организации — спрашивать не надо. В отношении органов местного самоуправления, вот, смотрите. Есть 6-й пункт Правил содержания общего имущества. Этот 6-й пункт говорит о том, что входит в состав внутридомовой инженерной системы отопления. И там идёт перечисление: стояки, вентили всякие, **приборы отопления**, и т.д., и т.д., и т.д. И не написано, что это приборы отопления в помещениях общего пользования.

Один товарищ, гражданин простой, я не помню, из какого города, который хотел отказаться от центрального отопления, снять все радиаторы, установить там другие источники отопления в своей квартире, он пришёл в Верховный суд РФ и сказал: так и так, вот эта норма не соответствует законодательству РФ. Верховный суд рассмотрел его заявление, пришёл к выводу. Что, во-первых, 6-й пункт Правил содержания общего имущества полностью соответствует законодательству РФ, но (!) Правительство РФ, когда упоминало в этом пункте приборы отопления, имело в виду только приборы отопления, установленные в помещениях общего пользования. Хотя там вот, в тексте, это не написано. Там просто написано: приборы отопления.

И если вы посмотрите саму конструкцию определения границ общего имущества в отношении общедомовой системы отопления, там есть внешняя граница, которая отделяет систему отопления дома от внешних сетей. Но нет внутренней границы. Почему? Потому что была логика такая: вся система отопления в доме, в том числе, все радиаторы, которые под окнами, все, и которые на кухне, и которые в комнатах, в жилых, и в подъезде, где-то ещё в нежилых помещениях — они входят все в общедомовую систему отопления, которая входит в состав общего имущества. Почему? Потому что, нагревая одно помещение, мы нагреваем через стенку соседнее помещение.

Не секрет, что можно демонтировать все радиаторы в комнате, в квартире, и греться за счёт соседей! Сверху-снизу, справа-слева. У тебя уже не будет минусовой температуры. Так или нет? Раз. Второе, система отопления, в том числе радиаторы, существует для того, чтобы там циркулировал теплоноситель. Так или нет? Два. Третье, проектировщик, архитектор, который планировал, составлял проект этого здания много лет назад, он спроектировал, сколько секций чугунных батарей должно быть на кухне, сколько должно быть в какой комнате в зависимости от площади. Что какое-то отопление будет, например, от системы горячего водоснабжения, от этого змеевика, понимаете, потому что там тоже своя должна быть температура в ванной комнате, и т.д. Он всё это понимал. И вдруг, какой-то товарищ, берёт, срезает, например, приборы отопления. Или, например, наращивает, «вешает» секции дополнительно. В итоге, та энергия, которая в дом поступает, она будет перераспределяться так или иначе, и тепловой баланс здания может не нарушиться целиком, но в отдельных помещениях температура будет уже не проектная, скажем так. Где-то будет холоднее, где-то будет теплее.

Поэтому, скорее всего, в законе о теплоснабжении и есть требование, что только всем домом можно отказываться от системы централизованного теплоснабжения.

На мой взгляд, нельзя было Верховному суду говорить о том, что радиаторы, в квартирах установленные, в индивидуальных помещениях, не входят в состав общего имущества, это раз. Второе, правильнее было бы понимать, что можно отказаться от центрального отопления только в одном случае: если заказать и реализовать проект реконструкции системы отопления. Чтобы... соответствующие теплотехники, проектировщики, чтобы они спроектировали всё это. И во всех помещениях дома, например, убрать радиаторы и установить там другую систему отопления. То ли кондиционирование, то ли инфракрасные излучатели, то ли, может быть, газовые какие-то котлы, и т.д., и т.д., и т.д. Технически это возможно, но это можно делать в масштабе  
всего  
дома.

Поэтому, что делать, если вот эти все разрешения были даны, и один человек изменил конфигурацию системы отопления, и наверняка здесь какие-то есть последствия, которые влияют на качество услуг. Надо оспаривать решение и органов местного самоуправления, и решение собрания, принятое с нарушением компетенции. Потому что, решение о реконструкции принимает 2/3 собственников помещений по площадям. А если речь идёт об уменьшении состава общего имущества, т.е. если взять под конкретным окном какую-то батарею взять, отрезать, и унести её на помойку — это же уменьшение состава общего имущества. Здесь Жилищный кодекс требует согласия 100% собственников помещений, понимаете, кодекс говорит (36-я статья). Вот эти процедуры, они все, конечно, не учитывались. Но, как пойдёт практика? Возможно, она будет ориентироваться на это решение Верховного суда РФ.

3. Вопрос: «Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды, горячей воды — 8 часов суммарно в течение месяца. Отключение, допустим, горячего водоснабжения, с 20 мая по 5 июня. **Правомерно ли Водоканал для перерасчёта собственникам по данной коммунальной услуге вычитает из расчёта 8 часов и в мае, и в июне?»**

Ответ: Я думаю, да, правомерно. Вот если посчитать, да, получается с 25 мая по 31 мая 6 дней. А расчётный период у нас месяц. Значит, 6 дней умножить на 24 часа, надо отнять 8 часов.

Следующее продолжение периода, с 1 по 5 июня. Тоже умножаем 5 на 24, тоже получается определённое количество часов, тоже надо отнять 8 часов. Потому что в расчётный период допускается 8 часов, чтобы отсутствовала суммарно [услуга]. Здесь если не суммарно, единовременно, там по-моему, вообще у нас идёт 4 часа, между прочим, а не 8. А здесь единовременно, здесь не суммарно, здесь будет работать «единовременно», посмотрите 1-е Приложение к Правилам предоставления коммунальных услуг. Но 8 часов, или 4 часа, исключается из времени расчётного периода. Всё это, естественно, по часам, **но за весь период, тут получается около 250 часов, надо снижать плату за горячее водоснабжение.**

Вот смотрите, тариф на горячую воду должен устанавливаться исходя из того качества, которое требуется 1-м Приложением к Правилам предоставления коммунальных услуг. Вот откройте 1-е Приложение, и вы увидите, что горячее водоснабжение осуществляется «круглогодично, круглосуточно», т.е. все 365 дней в году. И тариф должен устанавливаться исходя из 365 дней в году. И если для каких-то технологических нужд разрешают Правила делать перерыв, то гражданин, любой, поскольку он будет претерпевать определённые неудобства, раз, и второе, поскольку он не будет оплачивать эту воду, он имеет право требовать снижения платы за непредоставление коммунальной услуги «горячее водоснабжение». В принципе, имеет право.

В XXI веке не получать горячую воду вот эти 2 недели — это, на мой взгляд, неправильно. Во всём мире эту проблему решают путём перенаправления горячей воды с других источников подготовки горячей воды, а в России этот вопрос местное самоуправление решить не может.

[вопрос из зала о нормативах по температуре горячей воды] Ну, имеет право Правительство как установить свои цифры, вот как сделало оно в 307-м постановлении, потому что Правительство выше, чем Минздравсоцразвития... А может дать отсылку на СанПиН. Поэтому, в принципе, Правительство свою власть не превысило. Значит, сейчас надо будет, когда вступит в действие 354-е, вот эти Правила с новым приложением, надо будет ориентироваться уже на другие цифры. А вот до этого у нас, между прочим, было противоречие, если вы заметили: [?] СанПиН, а в

**4. Вопрос: «Сколько процентов собственников должно написать доверенность председателю Совета многоквартирного дома для заключения договора управления многоквартирным домом на условиях, указанных в решении..., для подписания актов?»**

Ответ: Никто не **должен** никому давать доверенность, это право. Вот если бы не внесли поправки в Жилищный кодекс и не дополнили Жилищный кодекс статьёй 161-прим (161.1. — прим. ред.) — всё равно все собственники помещений имели бы право по своему усмотрению давать доверенность любому своему представителю. Например, я уезжаю в командировку и знаю, что будет собрание. Я могу дать соседу доверенность, могу дать доверенность своему родственнику, который живёт в другом доме, кстати, — моё право. Здесь просто как бы сделано напоминание.

Вообще, институт Совета дома и институт председателя Совета дома, он не предполагает переноса на этот орган (коллегиальный орган, совещательный орган) каких-либо полномочий, которые принимаются единолично без принятия решения общим собранием. Вот если вы прочитали статью 161-прим, вы, наверное, обратили внимание, там постоянно или «проанализировать», «дать предложения», «рассмотреть на комиссии», и т.д. Вот такие вещи, подготовительные.

Фактически, что сделал законодатель: он понимал, что существует пассивная в своём большинстве масса собственников, которая никому не доверяет. В большинстве многоквартирных домов такая ситуация. И есть какая-то небольшая часть активных собственников, которые живут рядом с нами, и которых мы знаем, которым мы как бы доверяем, что они не «засланные казачки», получающие какие-то там откаты от управляющей организации, они наши, выражают наши интересы и т.д.

Вот для того, чтобы легализовать эту группу активных людей, придать им некий правовой статус, используя опыт домовых Комитетов, вот эту внесли поправку в Жилищный кодекс и установили некий набор правомочий у Совета дома.

Ещё раз повторяюсь, эти полномочия — не принятие решений единолично, там, «решил Совет дома заключить договор с такой-то организацией управляющей». Нет. Решение принимает общее собрание, и по условиям договора, и так далее.

Что касается заключения договоров, то если отдельные собственники приняли решение дать доверенность председателю Совета дома, то председатель Совета дома заключит договор управления только от имени тех собственников, которые ему добровольно дали доверенность. А другие собственники должны будут подписывать договор самостоятельно.

И сейчас, наверное, вы обратили внимание. И при управлении управляющей организацией, когда договор управления заключается, и при непосредственном управлении, когда заключаются договоры с управляющей организацией или с подрядной организацией — изменилось количество собственников, которые должны подписать договор для того, чтобы он считался заключённым.

Если раньше было написано, что договор управления заключается каждым собственником. «Каждым» — это в скобках, как бы, логически было пропущено «каждым отдельным собственником». А при непосредственном управлении было написано, что договор выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества считается заключённым, если он заключен всеми или большинством собственников. Причём, вот эта формулировка, «всеми или большинством собственников», она говорила как бы «по головам, по количеству». В доме, например, 100 квартир, но 110 собственников, понимаете. Вот надо было «по головам» их посчитать. То сейчас, формулировка опять завязывается на доли, принадлежащие собственникам, и написано, что договор и управления, и

договор подрядный, фактически считается заключённым, если его заключили собственники, обладающие не менее 50-ю процентами доли участия. Чувствуете разницу?

Фактически законодатель вводит второй этап голосования и повышает планку при этом. Смотрите, у нас кворум собрания — это собственники, обладающие 51-им процентом. Вот они собрались. И из тех, кто пришёл на собрание, решение, например, о выборе управляющей организации, о выборе условий договора управления — может выбрано большинством от присутствующих. Т.е., грубо говоря, 26-ю процентами голосов (по процентам, по доле участия). И это решение принято, например, 26-ю процентами. Но! Когда это решение принято, и я, как управляющий, подготовил текст договора и пошёл подписывать по квартирам, вот с вами, например. Только тогда, когда я подпишу договор с тем собственником, доля которого перевалит за 50 процентов (вот там, 50 процентов и 1/10) — только тогда будет считаться, что договор заключён. Если я подписал договор управления с собственниками, которые обладают всего лишь навсего 49-ю процентами и 9/10 (на 1/10 меньше, чем 50 процентов) — договор ещё не заключён, его ещё нет.

Я не буду сейчас вам пересказывать, что может, какие полномочия у Совета дома, но вот, самое главное я вам сказал, что это в основном такие, скажем так, аналитические какие-то функции: по анализу договоров, по подготовке каких-то предложений, рассмотрению в нескольких вариантах, с кем заключать договор, с одной организацией, со второй или с третьей. Совет дома должен это готовить и «разжёвывать» это, и доносить до собрания. Потому что если вам будет красиво рассказывать с трибуны управляющая организация, какая она замечательная — это будет одна реакция, одно восприятие. А если встанет и выступит человек, которого мы знаем, как опытного, честного, порядочного — это будет восприятие немножко другое, понимаете. Поэтому, как бы легализуется актив дома.

Ну и, единственная, может быть, такая самостоятельная функция у Совета дома — это подписывать акты выполнения работ. Ну, вот, пожалуй, единственная. Но учтите, что это не отнимает у любого собственника права требовать качества и права тоже участвовать в подписании актов. Это не лишает права. Любой собственник имеет право. Потому что он платит деньги, он самостоятельный, как бы, участник этих отношений, и он имеет право контролировать те работы, которые выполняются.

[ИСТОЧНИК](#)