

ПРАКТИКА ЭКОНОМИСТА

«НЕ ВИНОВАТАЯ Я», ИЛИ КАК УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ИЗБЕЖАТЬ ШТРАФА В СЛУЧАЕ ОТСУТСТВИЯ ЕЕ ВИНЫ

Анна Дядченко, финансовый директор в группе компаний «РГО», эксперт ООПР ЖКК



Управляющие организации часто привлекают к ответственности за то, что они не обеспечивают надлежащее состояние общего имущества в многоквартирных домах, при этом ссылки указанных организаций на отсутствие у них необходимых денежных средств во внимание не принимаются, несмотря на то, что согласно положений жилищного законодательства изначальная обязанность по содержанию общего имущества возложена на собственников помещений в многоквартирных домах (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ, п. 28 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»).

Тем не менее, знаменитое постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2010 г. № 6464/10 практически не оставило управляющим организациям шансов, ведь согласно указанного постановления все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре управления в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Согласно мнению Президиума ВАС, управляющие организации являются специализированными коммерческими организациями, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности, и поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском.

При этом, как показывает практика, к коммерции управляющие организации в большинстве своем имеют отношение разве что в связи с организационно-правовой формой — ООО, так как в большинстве своем осуществляют свою деятельность, исходя из размеров платы установленной органами местной власти, которая, в свою очередь, крайне мало принимает во внимание экономическое обоснование такого размера, в основном ориентируясь на политическую составляющую.

Никто не пытается оспорить то обстоятельство, что платежи за жилищно-коммунальные услуги часто становятся для населения непосильным бременем, и что, к сожалению, на рынке управляющих организаций, как и на любом другом, существуют недобросовестные игроки...

Цель настоящей статьи разобраться, действительно ли все так безнадежно, как кажется на первый взгляд.

Итак, согласно ч. 2 ст. 2.1 КоАП РФ, «юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению». Установлению подлежат два обстоятельства — во-первых, наличие возможности для соблюдения правил и, во-вторых, принятие всех необходимых мер для их соблюдения.

В п. 1 ст. 401 ГК РФ, сказано, что «лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства». Следовательно, если лицо не приняло «всех мер», оно признается виновным.

Ст. 401 ГК РФ так же содержит оговорку о том, что не могут признаваться непреодолимой силой такие обстоятельства, как отсутствие у лица необходимых денежных средств.

Давайте обратимся к нормативно-правовым документам, регламентирующим деятельность управляющих организаций.

Согласно п. 4 постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:
 - разработка с учетом минимального перечня слуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;
- организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

Согласно п. 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 управляющая организация обязана представить собственникам помещений в многоквартирном доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения, содержащее расчет (смету) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

В случае если собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании размер платы, предложенный управляющей организацией, не будет принят, Жилищный Кодекс предусматривает обязанность органа местного самоуправления по установлению размера платы на таком доме (п. 4 ст. 158 ЖК РФ).

Таким образом, в случае доказывания в суде обстоятельств, подтверждающих отсутствие вины управляющей организации в совершении административного правонарушения, необходимо доказать, что управляющая организация предприняла все зависящие от нее меры, для надлежащего осуществления своих обязательств по договору управления:

- подготовила предложение собственникам помещений в многоквартирном доме о перечне, объеме и периодичности выполнения работ, необходимых для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии на основании данных осмотра и требований минимального перечня работ;

- составила финансовое обоснование стоимости работ;
- разместила составленные ею предложения о размере платы на досках объявлений в подъездах МКД или в пределах земельного участка такого дома, с соблюдением установленных законом сроков — не позднее, чем за тридцать дней проведения общего собрания собственников помещений в МКД;
- собрание на многоквартирном доме было проведено в соответствии с порядком проведения собраний, описанном в ст. ст. 44–48 ЖК РФ, признано состоявшимся, но на собрании собственниками помещений размер платы не был установлен, либо из перечня работ были исключены работы, от выполнения которых зависит безопасность проживания в многоквартирном доме;
- собственники и орган государственного жилищного надзора были проинформированы о результатах собрания (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ, ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ, ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ).
- управляющая организация обратилась в орган местного самоуправления с просьбой установить размер платы на многоквартирный дом с учетом перечня необходимых к проведению работ.

В случае если все вышеперечисленные пункты выполнены, суд встанет на сторону управляющей организации, освободив ее от ответственности в связи с отсутствием вины. Доказательством служит решение арбитражного суда по делу А27–22950/2018, которое на момент публикации данной статьи устояло в суде апелляционной инстанции.

Неужели, все так просто, скажете вы. Да, казалось бы, чего сложного?

К сожалению, большинство управляющих организаций пренебрегают вышеизложенными обязанностями, что приводит к плачевным последствиям — штрафам, убыткам.

В настоящее время уже существует судебная практика, которая подтверждает, что при соблюдении вышеизложенных принципов, можно не только доказать отсутствие вины за ненадлежащее исполнение обязательств, и избежать штрафа, но и оспорить необоснованный размер платы, который так любят устанавливать отдельные категории собственников помещений — не предложенный управляющей организацией, а тот, который сами считают нужным. Управляющая организация может оспорить решение ОСС об установлении размера платы, если оно принято без учёта предложений УО и является экономически необоснованным, так как установленный размер платы должен обеспечивать содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (п. 16 постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22).

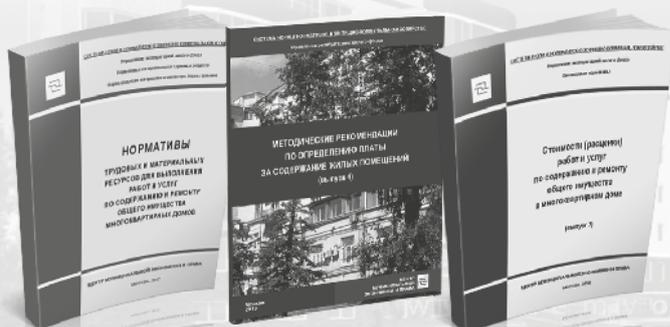
Небольшой нюанс — вышеизложенное действует в отношении конкретного дома (письмо Минстроя РФ от 17.03.2016 № 7513-ОЛ/04), то есть составлять перечень и рассчитывать размер платы придется на каждый дом и помощь в данной работе окажут сборники, разработанные Центром муниципальной экономики и права, и Отраслевое соглашение в жилищно-коммунальном хозяйстве РФ.

Комплект

«РАСЧЕТ ПЛАТЫ - ПО ПРАВИЛАМ»

Базовые сборники, в которых представлены:

методика по определению платы, все расценки, все нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения всех работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов



Специальная цена для подписчиков

12 576 руб.
(15 720 руб.)

ЗАКАЗАТЬ
(495) 133-19-47