

29.07.2016 – 04.08.2016, № 27

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Главная статья

[ОСМД vs должники: у кого больше аргументов в суде?](#)

Компетентное мнение

[Преимущества и недостатки основных форм управления многоквартирным домом](#)

[Как судиться с ОСМД?](#)

[Правовые аспекты регулирования ликвидации ОСМД](#)

[Не устраивает ОСМД: что делать? Варианты возможных действий](#)

[Порядок создания ОСМД в Украине](#)

[Процесс создания ОСМД. Главные этапы и важные нюансы](#)

[Порядок создания объединения совладельцев многоквартирного дома](#)

[Особенности определения придомовой территории и ее использования](#)

Не устроило ОСМД: что делать?

В данном материале мы рассмотрим ряд вопросов, связанных со сменой схемы управления многоквартирным домом. Это может происходить по нескольким причинам, например, неисполнение ОСМД своих обязанностей по управлению домом и его обслуживанию, нарушение прав совладельцев или установленного порядка получения согласия совладельцев на использование общих помещений дома (в частности, самовольная передача их в аренду, сдача в аренду тех помещений, которые не могут передаваться в пользование и т. п.).

В первую очередь следует обратить внимание на то, что рассматриваемая ситуация является одним из вариантов изменения способа управления многоквартирным домом, находящимся в собственности нескольких лиц. В данном случае именно множественность собственников является причиной и источником возможных проблем и сложностей в управлении многоквартирного дома.

В соответствии с нормами [ч. 1 - 2 ст. 358 Гражданского кодекса Украины от 16.01.2003 г. № 435-IV](#) право общей частичной собственности осуществляется совладельцами по их согласию. При этом совладельцы могут договориться о порядке владения и пользования имуществом, которое является их общей частичной собственностью. Однако имущество жилого дома в виде технических и вспомогательных помещений не может быть отнесено к имуществу общей долевой собственности. В отношении данного имущества дома установлен режим общей совместной собственности, что усложняет порядок управления им.

Исходя из положений законодательства, [право по управлению многоквартирным домом может](#)

осуществляться совладельцами с использованием одного из следующих вариантов:

- **Самостоятельно.** В этом случае речь идет о совместном принятии решения всеми совладельцами относительно всех вопросов, связанных с содержанием и эксплуатацией дома. При этом совладельцев должно быть до 10 (или даже до 5) и все решения могут быть приняты коллегиально, не допуская игнорирования или нарушения интересов кого-либо из совладельцев.

- **Путем делегирования полномочий.** Теоретически все совладельцы могут уполномочить одного из них на выполнение функций по управлению имуществом, предоставив соответствующие полномочия и доверенность. Опять же такой вариант работает успешно при ограниченном количестве совладельцев.

- **Путем передачи полномочий по управлению домом управителю.** В этом случае управление многоквартирным домом управителем осуществляется на основании договора о предоставлении услуг по управлению многоквартирным домом. Стоит отметить, что исходя из положений [ст. 9 Закона Украины "Об особенностях осуществления права собственности в многоквартирном доме" от 14.05.2015 г. № 417-VIII](#), не предусмотрено делегирование управителю только некоторых из функций по управлению домом – **должны быть переданы все права по управлению домом.**

- **Путем создания ОСМД, когда управление осуществляет само ОСМД.** В этом случае все полномочия по управлению многоквартирным домом передаются объединению совладельцев многоквартирного дома (ассоциации объединений совладельцев многоквартирного дома). И если общим собранием ОСМД предусмотрено, что объединение самостоятельно выполняет все функции, то изменять этому правилу ОСМД не имеет права.

- **Путем создания ОСМД, когда управление осуществляет управитель.** Если общим собранием ОСМД будет принято решение о том, что именно управитель осуществляет управление жилым домом, то ОСМД начинает играть "транзитную" функцию между совладельцем и управителем.

Именно два последних варианта управления домом могут нести в себе определенные риски для совладельцев и потребовать полной или частичной смены схемы управления домом.

Если управитель, с которым заключен договор ОСМД, не исполняет своих обязанностей

В соответствии со [ст. 13 Закона Украины "Об объединениях совладельцев многоквартирного дома" от 29.11.2001 г. № 2866-III](#), если функции по управлению многоквартирным домом по решению общего собрания переданы управителю, **отношения управления регулируются договором**, заключенным между объединением и управителем. При этом условия такого договора должны соответствовать условиям типового договора, утвержденного центральным органом исполнительной власти, обеспечивающим формирование государственной жилищной политики и политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Форма **Типового договора** о предоставлении услуг по управлению домом, сооружением, жилищным комплексом или комплексом домов и сооружений утверждена

постановлением КМУ от 20.05.2009 г. № 484.

Предположим, что заключенный договор с управителем соответствует Типовому договору. **Однако если управитель фактически не исполняет своих обязанностей, то заказчик (которым в данном случае является ОСМД) имеет право:**

- либо инициировать расторжение договора;
- либо предъявить претензии к управителю относительно низкого качества услуг с требованиями компенсации убытков.

Стоит отметить, что Типовой договор предусматривает возможность претензий относительно низкого качества услуг только на основании обращения определенного (установленного в договоре) количества жильцов и собственников отдельных помещений дома, которые в нем не проживают.



Это значит, что если в договоре такой процент будет искусственно завышен, то поднять вопрос ненадлежащего качества услуг будет сложно. То есть управитель может оказаться в заведомо выгодном положении, когда потребовать от него устранить недочеты в качестве предоставляемых услуг будет затруднительно. В таком случае более актуальным становится вопрос расторжения договора между ОСМД и управителем.

В соответствии с [пп. 8 п. 8 Типового договора](#) заказчик в письменном виде сообщает управителю об инициировании внесения изменений в договор или его расторжении не позднее чем за один месяц до предложенной даты.

А в соответствии с абз. 11 [ст. 10 Закона № 2866](#) утверждение и изменение условий договора с управителем, принятие решения о передаче функций по управлению общим имуществом ассоциации относятся к полномочиям общего собрания. Это означает, что общее собрание ОСМД, то есть высший орган его управления, **вправе принять решение как о заключении договора с конкретным управителем, так и о расторжении такого договора.**

В данном случае стоит отметить, что хотя к компетенции правления ОСМД и относится заключение договоров о выполнении работ, предоставление услуг и осуществление контроля над их выполнением, однако без согласия общего собрания заключить или расторгнуть договор с управителем правление не имеет права.

Решение общего собрания должно исполняться правлением ОСМД. А значит, если общим собранием было принято решение о расторжении договора с управителем, то управителю в месячный срок должно быть направлено уведомление о предстоящем расторжении договора. Конечно же, не исключен вариант саботажа со стороны правления ОСМД и неисполнения решений общего собрания. **В этом случае следует перейти ко второму варианту развития событий.**

Злоупотребления со стороны правления ОСМД

Мы не исключаем варианта, когда правление, наоборот, не заинтересовано в расторжении договора с конкретным управителем и всячески тому препятствует. Либо же, если управление домом

производится без управителя и имеют место опасения совладельцев относительно злоупотреблений самого правления. **Как поступить в таком случае?**

Конечно же, возможна процедура проверки финансово-хозяйственной деятельности ОСМД, в т. ч. с привлечением внешнего аудитора, который подтвердит или опровергнет корректность данных учета. Однако совладельцы могут захотеть большего – сменить членов правления без такой процедуры.

В этом случае нужно руководствоваться Уставом ОСМД и теми его положениями, которые регулируют права конкретных совладельцев и инициативной группы на созыв внеочередного общего собрания. Соответственно, необходимо создать такую инициативную группу и инициировать проведение такого собрания.

Впрочем, поскольку **к полномочиям общего собрания относится также и избрание правления**, то (если речь идет о возможном недоверии уже к правлению ОСМД вследствие его сговора с управителем) может быть поднят вопрос о переизбрании членов правления ОСМД.

Согласно **ст. 10 Закона № 2866** порядок избрания и отзыва членов правления, их количественный состав и сроки избрания **устанавливаются общим собранием**. Закон прямо не устанавливает правил относительно того, по какой процедуре может быть отозван один из членов правления ОСМД или все правление, должно ли это происходить только на основании данных проверки финансово-хозяйственной деятельности или по иным основаниям.

Более того, даже в **Типовом уставе ОСМД** и **Типовом договоре отношений владельцев жилых и нежилых помещений и управляющего**, утвержденных приказом Государственного комитета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства от 27.08.2003 г. № 141 (которым должен соответствовать Устав ОСМД), зафиксирована норма о том, что порядок избрания и отзыва членов правления **устанавливается общим собранием**. Это значит, что такой порядок отзыва может либо утверждаться внутренними положениями ОСМД, принятыми на общих собраниях, либо же соответствующее решение должно приниматься индивидуально (что частично усложняет возможности оперативного реагирования и контроля).

Поэтому такое решение должно принять общее собрание ОСМД, назначив одновременно новых членов правления и/или нового председателя правления ОСМД.

Если общим собранием будет принято решение об отзыве членов правления и председателя правления, то следующий шаг – регистрация таких изменений в ЕГР, которая окончательно поставит точку в вопросе отзыва полномочий у главы правления.

Отказ от ОСМД

Возможен и более радикальный вариант, когда члены ОСМД, разуверившись в такой схеме управления домом, примут решение о заключении договора об управлении домом напрямую, без ОСМД. По сути, это означает дальнейшую нецелесообразность существования объединения, а значит – необходимость его ликвидации.

Согласно **ст. 28 Закона № 2866** объединение считается прекращенным со дня внесения об этом соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц и физических лиц – предпринимателей. При этом одним из оснований для ликвидации является принятие совладельцами решения о ликвидации объединения либо принятие такого решения судом.

Таким образом, в случае если совладельцами будет создано общее собрание ОСМД, на котором будет

принято решение о его ликвидации, то должна быть инициирована процедура ликвидации объединения с осуществлением всех расчетов с контрагентами, прохождением проверок, закрытием счетов и т. п.

В соответствии с [Законом](#) в случае ликвидации объединения средства, которые остались после удовлетворения требований кредиторов, распределяются между всеми совладельцами пропорционально общей площади квартиры (квартир) и/или нежилых помещений в многоквартирном доме, которые находятся в их собственности.

В то же время ликвидация ОСМД "живого" дома требует оперативно передать все функции по управлению и эксплуатации дома на выбранного управителя (с которым совладельцы предварительно заключат договор), дабы избежать периода "безвременья" в управлении домом и не допустить ухудшения его технического состояния.

**Антон Клименко,
старший юрист
АО "Глобал Адвокат" (Аудиторско-консалтинговая Корпорация
"Глобал Консалтинг")**



© ООО «Информационно-аналитический центр «ЛИГА», 2016.

© ООО «ЛИГА ЗАКОН», 2016.

© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2016

© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2016

