

Управление МКД от застройщика до выбора способа управления

Нередко собственники помещений сталкиваются с тем, что новый многоквартирный дом только введён в эксплуатацию, и им должен кто-то управлять. Возникает вопрос, как осуществляется **управление МКД от застройщика**, пока собственниками не будет выбран способ управления этим домом?

Определение субъекта управления МКД

После ввода МКД в эксплуатацию одним из приоритетных правовых вопросов является определение **субъекта управления многоквартирным домом**. Иначе говоря, нужно определить, кто будет управлять многоквартирным домом, введённым в эксплуатацию. Сложностью в ситуации является то, что на момент ввода МКД в эксплуатацию и некоторое время спустя не все жилые и нежилые помещения находятся в собственности. То есть вселение в дом происходит достаточно медленно. Поэтому не представляется возможным де-юре и де-факто провести общее собрание собственников для выбора способа управления МКД.

В ситуации, когда собственность в МКД зарегистрирована далеко не на все помещения, следует обратиться к нормам жилищного законодательства. Если обрисовать ситуацию кратко, то схема действия такова:

- сначала застройщик получает **разрешение на ввод дома в эксплуатацию**;
- затем в течение 5 дней с этого момента он по своему усмотрению выбирает УК, с которой, на 3 месяца заключает договор управления;
- в это же время в течение 20 дней с момента ввода МКД в эксплуатацию орган местного самоуправления извещает о выставлении дома на **открытый конкурс по выбору УК**;
- в течение 40 дней с уведомления о мероприятии орган местного самоуправления должен провести этот конкурс;
- информировать всех дольщиков о его результатах в течение 10 дней со дня его завершения. Далее уже избранная по итогам открытого конкурса УК начинает управлять данным домом и заключает договоры управления с жильцами после регистрации ими права собственности на помещения в данном доме.

Таким образом, жилищное законодательство узаконило возможность не проводить общее собрание собственников для выбора способа управления МКД, а застройщику - заключить договор на управление МКД с выбранной им УК.

А теперь рассмотрим эту схему подробно и по-порядку:

1. Управление МКД после ввода в эксплуатацию

Ранее. До введения лицензирования УК застройщик мог сразу после ввода МКД в эксплуатацию заключить **договор управления с управляющей компанией** или управлять домом самостоятельно до заключения соответствующих договоров с избранной по итогам открытого конкурса управляющей компанией. Открытый конкурс, напомним, проводится органом местного самоуправления.

В настоящее время. При этом лицензирование не внесло каких-то существенных корректив в этой области и не лишило застройщика права выбора управляющей компании.

До **заключения договора управления МКД** между застройщиком (п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ) и УК, выбранной по результатам открытого конкурса, управление домом осуществляется управляющей компанией, с которой застройщик должен заключить договор управления не позднее чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома (ч.14 ст.161 ЖК РФ).

ОМСУ - органы местного самоуправления **должны провести открытый конкурс по выбору УК** для управления многоквартирным домом (ч.4 ст.161 ЖК РФ) в следующих случаях:

- **после ввода МКД в эксплуатацию;**
- если в течение года до дня проведения конкурса собственники не выбрали способ его управления;
- или принятое жильцами решение не реализовано.

Таким образом, после **ввода МКД в эксплуатацию** и до проведения открытого конкурса по выбору УК застройщик вправе заключить договор с любой управляющей компанией по своему усмотрению. Выбранная застройщиком УК будет осуществлять управление домом, пока МКД не будет выставлен на открытый конкурс или собственники не выберут на общем собрании другую управляющую компанию или иной способ управления.

В данном случае такая управляющая компания будет выступать в роли подрядчика у застройщика. Данная УК должна заключить договоры с РСО на основании акта ввода МКД в эксплуатацию (ПП РФ №124 от 14.02.2012). Застройщик после сдачи МКД в эксплуатацию должен платить УК за жилое помещение и коммунальные услуги (ст.153 ЖК РФ).

Примечание. Если же застройщик сам осуществляет управление МКД без заключения договора управления с УК, то **плата за жилое помещение и коммунальные услуги** вносится дольщиками, принявшими помещения от застройщика по передаточному акту, с момента его передачи (п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ, п.7.3 ч.2 ст.155 ЖК РФ).

2. Должен ли застройщик учитывать мнение дольщиков при выборе УК?

На самом деле нет, поскольку застройщик не обязан считаться с мнением дольщиков в выборе управляющей компании. Данные лица до **регистрации права собственности** на жильё не имеют права высказывать своё мнение по вопросам управления МКД. Решение о выборе способа управления домом принимается исключительно собственниками помещений в МКД (ч.2 ст.161 ЖК РФ), т.е. имеющими свидетельства о собственности.

Основаниями для возникновения у застройщика права на заключение договора управления МКД с УК являются:

- устав;
- разрешение на ввод дома в эксплуатацию;
- решение органа управления застройщика, уполномоченного на принятие соответствующих решений (Приказ Минстроя РФ №411/пр от 31.07.2014 года).

Поэтому решение о заключении договора управления МКД и выборе конкретной УК может приниматься застройщиком единолично и по своему усмотрению.

3. Открытый конкурс (ОМСУ)

В соответствии с ч.13 ст.161 ЖК РФ в течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД ОМСУ уведомляет о проведении открытого конкурса по выбору

управляющей компании на официальном сайте в сети Интернет. Не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения уведомления открытый конкурс должен быть проведён.

В течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления извещает дольщиков, принявших от застройщика помещения в МКД по передаточному акту, о результатах и **условиях договора управления**. После регистрации права собственности все жильцы МКД должны будут заключить договор управления с выбранной по результатам открытого конкурса УК.

4. Роль застройщика по договору управления МКД с УК до проведения открытого конкурса

При заключении договора управления с УК до проведения открытого конкурса ОМСУ застройщик по договору фигурирует как заказчик. Поэтому он должен согласовать УК перечень работ и **услуг по содержанию и ремонту общего имущества** в МКД и соответствующий размер платы.

Управляющая компания, в свою очередь, вправе выставлять квитанции на имя застройщика, поскольку он является единоличным собственником всех помещений до их передачи по соответствующему акту в собственность дольщиков (п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ, п.2 ст.8 ФЗ №214 от 30.12.2004). После регистрации права собственности обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникнет у жильцов МКД.

Договор управления между застройщиком и УК до проведения открытого конкурса заключается на срок не более 3 месяцев (п.3 ч.5 ст.162 ЖК РФ). При этом, согласно жилищному законодательству, при отсутствии заявления одной из сторон о **прекращении договора управления многоквартирным домом** по окончании срока его действия он считается продлённым на аналогичный срок и на действующих условиях (ч.6 ст.162 ЖК РФ).

5. Коммунальные платежи в новостройке до ввода в эксплуатацию МКД

- До ввода МКД в эксплуатацию застройщик заключает договоры с РСО для нужд строительства. Это могут быть временные договоры электроснабжения, теплоснабжения для пусконаладочных и отделочных работ в холода.

- После ввода МКД в эксплуатацию необходимо заново заключить **договоры ресурсоснабжения** по постоянным схемам.

До ввода МКД в эксплуатацию обязанность по содержанию помещений ложится на застройщика по договорам с РСО (ст.210 ГК РФ).

После ввода МКД в эксплуатацию обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у дольщиков, принявших от застройщика помещения в доме по передаточному акту, с момента такой передачи (п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ).

Дольщик, получивший от застройщика помещение по акту приёма-передачи, считается **потребителем коммунальных услуг** (ПП РФ №354 от 06.05.2011). Следовательно, размер платы для потребителей КУ в жилых помещениях рассчитывается по тарифам для населения. Объём предоставленных КУ определяется по показаниям приборов учёта или по нормативам потребления (при отсутствии счётчиков).

Дольщики, признанные потребителями коммунальных услуг и вносящие за них плату, вправе требовать предоставления КУ надлежащего качества или перерасчёта размера оплаты за некачественные услуги (разд. IX Правил предоставления коммунальных услуг).

После заключения договора с выбранной застройщиком УК в течение 5 дней после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, а также после заключения договора управления с УК, выбранной на открытом конкурсе обязательства застройщика по договорам ресурсоснабжения прекращаются (ст.416 ГК РФ).

Это происходит потому, что вместе с передачей МКД в управление УК передаётся энергопринимающее оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в доме. Исполнителем коммунальных услуг становится управляющая компания.

Если застройщик не докажет, что заключал договор с УК или УК была выбрана на открытом конкурсе либо на общем собрании собственников помещений, то он не сможет доказать передачу компании энергопринимающих устройств. В данном случае он будет считаться абонентом по договору с РСО и обязан платить за коммунальные ресурсы до передачи МКД в управление УК или расторжения договоров ресурсоснабжения.

Эксперт ЖКХ А.В.Тетлянов, 2017 год.