

Доклад по правоприменительной практике 2021г.

Управление многоквартирным домом управляющей организацией является одним из наиболее распространенных способов управления. При этом управляющая организация может быть избрана как непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме, так и органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса.

Случаи, когда орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, определены в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Процедура проведения конкурса в сфере отбора управляющих организаций регламентирована Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее - Правила № 75).

Согласно Правил конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

- собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом,

заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Кроме того, важно отметить следующее.

С 12.01.2019 вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», в соответствии с которым орган местного самоуправления может назначать «временную» управляющую организацию (далее - Постановление № 1616)

Постановлением № 1616 установлен порядок определения управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, в случаях, если:

- собственниками не выбран способ управления домом или выбранный способ управления не реализован;

- не определена управляющая организация.

Частью 17 статьи 161 ЖК РФ и Постановлением № 1616 установлено, что управление таким многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

В качестве управляющей организации может быть определена управляющая организация, которая:

- имеет лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

- включена в перечень «временных» управляющих организаций.

Такой перечень формируется органом местного самоуправления

В перечень организаций включаются: управляющие организации, представившие в уполномоченный орган заявление о включении в перечень организаций, и (или) управляющие организации, признанные участниками открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным на территории соответствующего муниципального образования, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, предусмотренным Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением № 75, одним из условий участия в котором является согласие управляющей организации на включение в перечень организаций. Согласие представляется в порядке, предусмотренном указанными Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Определение управляющей организации осуществляется решением органа местного самоуправления.

В решении органа местного самоуправления должен содержаться:

- перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном

перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»; перечень указанных работ и услуг приводится в договоре или вышеуказанном решении уполномоченного органа (пункт 2 часть 3 статьи 162 ЖК РФ; подпункт «а» пункта 2 Правил № 1616);

- размер платы за содержание жилого помещения, равный размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом местного самоуправления, в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ.

Срок, на который назначается управляющая организация, - не более года.

Также важно отметить, что осуществление управления многоквартирным домом «временной» управляющей организацией не является основанием для не проведения открытого конкурса.

В нашей области практика применения органами местного самоуправления Постановления № 1616 реализована городским округом Шуя, городским округом Кохма, Ивановским муниципальным районом, городским округом Иваново и других.

При этом согласно данным, размещенным в ГИС ЖКХ в муниципальных образованиях имеются МКД, в которых способ управления не выбран и не реализован либо информация не размещена.

Так, по состоянию на 01.01.2022 по Ивановской области способ управления не выбран в отношении 571 дома из 11 550 домов.

Одновременно хотелось отметить, что согласно части 4 статьи 200 ЖК РФ в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

Так, например, действие лицензий юридических лиц прекращено:

- ООО «УЖКК» - с 15.12.2017;

- ООО «Город» - с 05.02.2019;

- ООО «Уют» - с 15.11.2021, о чем Администрация г.о. Иваново была уведомлена.

При этом, информация об инициировании собраний в МКД, значащихся под управлением ООО «Город», ООО «УЖКК» не предоставлена, несмотря на требования ЖК РФ и наличие муниципальной собственности, а также протоколы ОСС по домам ООО «Город», ООО «УЖКК» в рамках статьи 46 ЖК РФ в Службу также не поступали.

По домам ООО «Уют» предоставлены Администрацией города Иванова протоколы с отсутствием кворума.

Аналогичная ситуация наблюдается и в других муниципальных образованиях Ивановской области.

Таким образом, проблема «брошенных домов» - это не проблема жителей, которым предлагают самим определиться с управляющей компанией или выбрать непосредственный способ управления. Это проблема муниципальной власти, которая должна выстроить систему работы управляющих компаний.

Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений,

которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, устанавливается решением общего собрания собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

В случае если собственники помещений не приняли решения о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», (далее - Правила № 491).

Органы местного самоуправления, управляющие организации, ТСЖ и ЖК обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами) (ч. 2 ст. 165 ЖК РФ).

Информация о ценах (тарифах), установленных на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, также размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).