

Особенности деятельности по управлению вновь возведенными многоквартирными домами. Новые нормы, актуальные вопросы

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление. (за исключением осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Обязанность по выбору управляющей организации возложена на собственников помещений в многоквартирном доме.

В настоящее время существует три способа управления многоквартирным домом:

управление управляющей организацией.

управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

3) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать.

Многokвартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в доме.

На управление вновь введенными в эксплуатацию домами распространяется иной порядок определения управляющей организации.

Ранее застройщику разрешалось сразу после ввода дома в эксплуатацию решать - заключить договор управления с управляющей организацией либо управлять домом самостоятельно (при условии соответствия застройщика стандартам и правилам деятельности по управлению МКД) до момента заключения договоров управления с управляющей компанией (УК), выбранной по итогам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления (МСУ).

Начиная с июня 2015 года в жилищный кодекс были внесены изменения.

На сегодняшний день застройщик, получивший разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, обязан заключить договор управления МКД с управляющей компанией не позднее чем через пять дней со дня получения такого разрешения (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ). Далее орган местного самоуправления (ОМСУ) в течение 20 дней с даты выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору УК. Не позднее чем в течение 40 дней с даты такого извещения ОМСУ проводит открытый конкурс на право управления домом. Победителем признается участник, который за ставку, определенную ОМСУ, предложит как можно больше дополнительных услуг и работ.

Затем в 10-дневный срок со дня проведения открытого конкурса ОМСУ уведомляет всех лиц, подписавших с застройщиком передаточный акт, о том, что они обязаны заключить договор управления с УК, отобранной по итогам конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения конкурса собственники не заключили договор управления, он все равно считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом. Договор по итогам конкурса признается заключенным с собственниками на срок от одного года до трех лет (п. 2 ч. 5 ст. 162 ЖК РФ).

Таким образом, с учетом всех процессуальных сроков срок действия договора управления, заключенного застройщиком с УК, не может превышать 120 дней. Хотя п. 3 ч. 5 ст. 162 ЖК РФ установлено более жесткое ограничение - три месяца.

На сегодняшний день на территории края существуют проблемы при проведении конкурсов. Есть ряд решений УФАС по КК, которыми действия администрации в части не проведения конкурсов были признаны незаконными.

На сегодняшний день буквальное толкование жилищного законодательства не позволяет проведение общего собрания по выбору управляющей организации лицами, не являющимися собственниками, но получившими помещения по передаточному акту от застройщика.

При этом есть ряд решений судов, где судьи толкуют положения жилищного законодательства таким образом, что с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, и именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации своего права.

В случае неудовлетворенности собственников помещений услугами, оказываемыми УК, выбранной ОМСУ по результатам открытого конкурса, собственники помещений могут расторгнуть с ней договор управления.

Если в самом договоре не предусмотрен порядок его досрочного расторжения по заявлению одной из сторон, в соответствии с п. 8.1 ст. 162 ЖК РФ расторгнуть такой договор можно только по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора управления.

Организация, ранее управлявшая МКД и получившая соответствующее уведомление, передает техническую документацию на дом, иные документы, связанные с управлением МКД, сведения о собственниках и нанимателях помещений в доме, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, вновь выбранной организации.