

Согласно законодательству, до момента внесения изменений в реестр лицензий за всё это отвечает прежняя УО, но на деле она может отказаться исполнять обязанности по расторжению договора управления. В то же время новая УО по сути не может это делать, потому что у неё ещё не возникло право выставлять счета за жилищно-коммунальные услуги. Кроме того, ситуация может быть усугублена передачей документации на дом вплоть до истребования её в судебном порядке и неистраченных средств, которые собственники перечислили на не оказанные ещё работы и услуги.

Если прежняя управляющая организация не захочет добровольно передать документацию и собранные средства, то спор двух УО опять перейдёт в суд. Управлять домом и проводить мероприятия по надлежащему содержанию и ремонту МКД без технической документации и средств новой УО будет очень сложно, что скажется на качестве содержания дома, а следовательно, на условиях жизни самих собственников.

Проблемой может стать и сама новая УО, даже если процедура смены пройдёт быстро и гладко. Ведь новая УО может не справиться с содержанием общего имущества дома, а собственники не получат улучшение условий проживания, либо их ожидания окажутся невыполненными.

Собственники могут определить меры поощрения председателя и/или членов совета МКД, приняв соответствующее решение на общем собрании

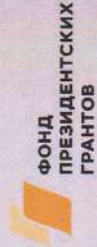
БОЛЬШЕ ИНФОРМАЦИИ:

- ▶ www.gkhkontrol.ru — сайт НП «ЖКХ Контроль» — полезный ресурс для подачи жалобы на нарушения в сфере ЖКХ и получения совета по жилищным вопросам.
- ▶ www.fondgkh.ru — сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ расскажет все о капитальном ремонте МКД, программах переселения из аварийного и ветхого жилья.
- ▶ www.reformagkh.ru — официальный портал раскрытия информации о деятельности управляющих организаций в РФ.
- ▶ www.gkhravzvitie.ru — экспертная площадка по развитию отрасли жилищно-коммунального хозяйства — НП «ЖКХ Развитие»
- ▶ www.oprf.ru — сайт Общественной палаты РФ

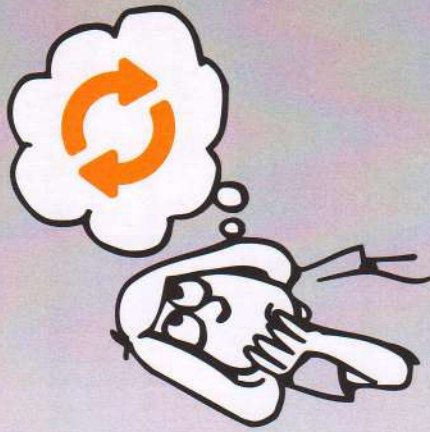
Департамент государственного жилищного надзора Ярославской области

Адрес: 150054, г. Ярославль, ул. Чехова, д.5
Телефон «горячей линии»: (4852) 78-56-52
yaregion.ru/depts/gjid/default.aspx

В ПОМОЩЬ ЖИТЕЛЮ



СЛОЖНОСТИ ПРИ СМЕНЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ



Смена управляющей организации - крайняя мера, на которую следует идти собственникам в случае, когда иные способы воздействия на действующую компанию не работают, а она неудовлетворительно исполняет свои обязанности. Какие «подводные камни» существуют при смене УО и над чем необходимо задуматься.



Причины смены УО

Многие сталкиваются с ситуациями, когда на рынок управления МКД приходит работать новая УО, убеждая собственников в том, что им следует расторгнуть действующий договор управления и выбрать на общем собрании собственников (далее ОСС) другую управляющую организацию. Или в доме поселяется руководитель или учредитель какой-то УО и последовательно начинает убеждать соседей «перейти» на управление к его компании. У собственников помещений есть законное право сменить УО.

Согласно ч. 8 ст. 162 ЖК РФ, договор управления может быть расторгнут:

- 1 по соглашению сторон (ч. 1 ст. 450 ГК РФ);
- 2 по решению суда при существенном нарушении договора одной из сторон (ч. 2 ст. 450 ГК РФ);
- 3 при наличии такого условия в договоре (ч. 1 ст. 450.1 ГК РФ).

В одностороннем порядке собственники могут это сделать, приняв на общем собрании решение об изменении способа управления домом, выборе другой УО или в случае, если действующая не исполняет условия договора управления (ч. 3 ст. 161, ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Сменить управляющую организацию на ОСС возможно по истечении срока действия договора управления (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ). Выбрать новую УО собственники имеют право в случае, если орган местного управления в соответствии с п. п. 4, 5 ПП РФ № 289 уведомил их о том, что орган

ГЖН планирует исключить дом из реестра лицензий или аннулировать лицензию УО (ч. 6 ст. 198 ЖК РФ).



Процесс передачи МКД

Процесс смены УО – долгий и длинный, который затрагивает самих собственников, две организации, РСО, муниципалитет, орган ГЖН. Но главное – он затрагивает сам многоквартирный дом, который в период «междоуарствия» может оказаться без должного содержания и ремонта. Например, на общем собрании собственники решили расторгнуть действующий договор управления и выбрали новую УО. Запускается процесс передачи МКД от одной УО к другой. При этом новая УО может начать управление домом только в тот момент, когда орган ГЖН внесёт изменения в реестр лицензий субъекта РФ. И не всегда этот процесс происходит быстро.



Процесс передачи МКД

Орган ГЖН может отказать УО во внесении дома в реестр лицензий, если посчитает, что соответствующее общее собрание собственников проведено с существенными нарушениями, а решения, принятые на нём, нелегитимны. На что необходимо обратить внимание:

- 1 Найти инициатора собрания, так как действующая УО этого делать не станет.

а новая – не имеет законного права. Следовательно, вся нагрузка ложится на самих собственников, которые будут выступать инициаторами ОСС. Именно они должны составить и распространить уведомление о собрании с повесткой дня, юридически правильно их составив в соответствии с требованиями ст. ст. 44 – 48 ЖК РФ.

2 Набрать кворум, чтобы собрание имело полномочия на принятие решений по вопросам повестки дня (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

3 Правильно подсчитать голоса согласно собранным бюллетеням и оформить протокол ОСС. Собственники помещений в доме должны быть уведомлены о решениях, принятых на собрании, согласно ч. 3 ст. 46 ЖК РФ.

При несоблюдении хотя бы одного требования закона к проведению общих собраний протокол ОСС может быть обжалован в судебном порядке.



«Подводные камни»

Если собственники приняли решение о смене УО, но изменения еще не внесены в реестр органом ГЖН, прежняя УО формально ещё управляет домом. И тут возникают сложности для жителей дома:

Кому платить за жилищно-коммунальные услуги? Кто отвечает за уборку территории, ремонт, оказание согласованных услуг по содержанию общего имущества? Куда обращаться в случае аварии?