

ОТСТРАНЕННЫ ОТ УПРАВЛЕНИЯ

Жильцов проинформируют о недобросовестных УК

Как известно, с 1 мая 2015 года к деятельности по управлению жилыми домами допускаются только управляющие компании (УК), получившие лицензию Государственного жилищного надзора. Лицензирование предполагает постоянный контроль за работой УК. Компании, нарушающие требования надзорных органов, могут потерять допуск на рынок жилищных услуг.

Каким образом органы местного самоуправления, собственники жилья, поставщики ресурсов и другие заинтересованные стороны должны узнавать о том, что компания лишена права управления жилыми домами? Что делать дальше? Ответы на эти вопросы содержатся в постановлении Правительства РФ от 28 марта 2015 года № 289, которым утверждены Правила информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом (далее – Правила).

Но прежде напомним, что в соответствии с требованиями статей 199 и 200 Жилищного кодекса РФ при выявлении нарушений со стороны управляющей компании орган Госжилнадзора должен направить УК предписание об устранении нарушений со сроком исполнения не более чем два месяца. УК будут лишать права управлять домом, если в течение календарного года ей дважды было назначено административное наказание за нарушения, допущенные при управлении данным домом.

Также по решению суда лицензия может быть аннулирована. Орган Госжилнадзора обязан обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии, если УК допустила за год по два нарушения в 15 процентах домов, которыми управляет. После подачи заявления в суд о лишении УК лицензии орган Госжилнадзора должен приостановить действие лицензии, уведомить об этом УК и местные власти, а также проинформировать жильцов домов, которыми управляет эта компания, и ресурсоснабжающие организации. С момента приостановления действия лицензии и до вступления в силу решения суда об аннулировании лицензии деятельность по управлению домами осуществляет та же управляющая организация, но при этом расчеты за поставленные коммунальные услуги осуществляются гражданами напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

Теперь о порядке информирования. В Правилах предусмотрен такой алгоритм: в течение 3 рабочих дней с момента, как УК лишилась права управления конкретным домом (домами), орган Госжилнадзора (он же – лицензирующий орган) обязан известить об этом муниципальные власти. В извещении приводится следующая информация:

назначение два или более раз в течение календарного года лицензиату судом административных наказаний за неисполнение предписаний, выданных органом государственного жилищного надзора в отношении многоквартирного

дома, деятельность по управлению которым он осуществляет;

принятие лицензирующим органом решения об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ;

принятие лицензионной комиссией решения о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии;

вступление в законную силу решения суда об аннулировании лицензии и внесение соответствующей записи в реестр лицензий субъекта РФ.

Дальнейшие обязанности по информированию собственников жилья и других заинтересованных лиц возлагаются на органы местного самоуправления. Срок такой же короткий – три рабочих дня. Муниципалитеты доводят информацию до граждан несколькими способами: через извещения на информационных досках дома (они должны быть расположены в общедоступном месте), через официальный сайт администрации населенного пункта в интернете, через местные СМИ.

В таком извещении помимо указания на основания, по которым УК отстраняется от управления домом, должна содержаться информация о правах собственников в связи со сложившейся ситуацией. Если УК не лишена лицензии, а просто имеет два и более взыскания по данному дому, то жильцы вправе оказать ей доверие и принять решение, что она вправе продолжать деятельность по управлению их домом. Такое решение принимается на общем собрании собственников в течение двух месяцев с момента, как было получено извещение от муниципальных властей (оно считается объявлением о созыве общего собрания). О своем решении собственники обязаны известить лицензирующий орган (территориальный орган Госжилнадзора) в течение трех дней, направив копии протокола общего собрания заказным письмом с уведомлением о вручении. Если протокол не поступит вовремя, Госжилнадзор обязан принять решение об исключении этого дома из реестра лицензий.

Исключение дома из реестра лицензий означает, что собственники помещений в течение двух месяцев должны найти себе новую управляющую компанию (ст. 200 ЖК РФ). Для этого необходимо вновь провести общее собрание. Если не удастся его созвать или если не достигнут кворум, муниципалитет обязан объявить открытый конкурс на управление этим домом и выбрать управляющую компанию по собственным критериям.

Если УК лишена лицензии по суду, то собственники не смогут принять решение о том, что готовы продолжать пользоваться ее услугами. Эта компания в принципе не имеет больше права заниматься деятельностью по управлению многоквартирными домами. Здесь только один вариант – выбор новой УК (по схеме, указанной выше). Как только такой выбор будет сделан, сведения о доме вновь будут внесены в реестр лицензий и он войдет в перечень объектов, которыми управляет новая управляющая компания.

Н.РЕЧУК

Ваше право. – 2015. – № 12 (июн.). – С. 9