Слайд 1 ДОКЛАД

начальника отдела мониторинга, учета и лицензирования деятельности по управлению МКД государственной жилищной инспекции

Костромской области Коновалова Николая Валентиновича по вопросу:

«О законодательном урегулировании вопросов, связанных с определением органами местного самоуправления управляющей организации для управления многоквартирными домами»

на публичных обсуждениях результатов правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности государственной жилищной инспекции Костромской области 20 февраля 2019 года

Уважаемые участники совещания!

В соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом, собственники помещений которого не выбрали способ управления таким домом или его не реализовали, не определили управляющую организацию, в том числе, если управляющая организация не определена по конкурсу, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, определенной решением органа местного самоуправления в [порядке](consultantplus://offline/ref=77C651EB325F3A65E870D0D7CCC75BAE8E1B52C75E741E2A8C0EB970ECD10F7D490EB6FE4D9FD0607E707E09C0774497225EECBDD07CA5E3uBEEN) и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, но не более одного года.

Такой порядок и условия установлены [Постановление](consultantplus://offline/ref=54D4171825BE2B50280596D45BB069FBBABBCE52B150764E9621E85B626596D9832ED1516BA359A6B19554A043o7d4L)м Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 N 1616.

При определении управляющей организации на дом орган местного самоуправления, также устанавливает: перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и размер платы за содержание жилого помещения, равный размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом местного самоуправления в соответствии с [частью 4 статьи 158](consultantplus://offline/ref=D557BDDA515631EB5EE93291C75158E96576643DABB498AE279AC20E781068D9E188B265C8B2A5FDCF13F47DBB7F0671AC6714739Aa0y6L) ЖК РФ.

На основании решения органа местного самоуправления между собственниками помещений и назначенной управляющей организацией заключается договор управления на условиях, определенных ОМС. По общему порядку такой дом должен быть включен в реестр лицензии УК.

Предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в период такого управления, осуществляется ресурсоснабжающими организациями (в соответствии с [подпунктом "б" пункта 17](consultantplus://offline/ref=376929D3F25086A46314223A816907C85D212044C6F7CA71B3A9F04244113CCED7D28D7F4C9542DC64605FDB35599CF0E8646A1E025B0119RFYBN) Правил предоставления коммунальных услуг).

Слайд 2

При назначении управляющей организации, с органа местного самоуправления не снимается обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации. Такие случаи указаны на слайде.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Основания для проведения открытого конкурса | Нормативная база |
| 1 | Если в течение шести месяцев до дня проведения конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления домом | ч.4 ст. 161 ЖК РФ |
| 2 | если принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано. | ч.4 ст. 161 ЖК РФ |
| 3 | В течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома | ч.13 ст. 161 ЖК РФ |

Слайд 3

Обратите внимание, что не во всех случаях назначается УК, например, в случае окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса и если собственниками не выбран способ управления этим домом, то на период проведения конкурса, условиями договора предусмотрена его пролонгация на 3 месяца. В случае принудительного исключения сведений о доме из реестра лицензий субъекта РФ, прекращения действия лицензии, ее аннулировании в соответствии с ч.3 ст. 200 ЖК РФ лицензиат обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению домом до выбора собственниками способа управления или новой УК.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Основания для проведения открытого конкурса | Нормативная база |
| 1 | В случае, если до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. | ч.4 ст. 161 ЖК РФ |
| 2 | В случае 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 | ч.4, 5 ст. 200 ЖК РФ |

Необходимо иметь ввиду, что не любая лицензированная управляющая организация может быть определена для управления такими домами, а включенная органом местного самоуправления или уполномоченным им органом (структурным подразделением) в специальный перечень организаций для управления МКД.

Слайд 4

Условия включения в такой перечень следующие:

1) По заявлению управляющей организации в ОМС о включении в перечень организаций;

2) В случае признания управляющей организации участником открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенным на территории соответствующего муниципального образования, в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД.

Если собственники помещений в МКД ранее приняли решение о расторжении договора управления с управляющей организацией или сведения о таком доме были исключены из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в период осуществления ею деятельности по управлению таким домом, то эта управляющая организация не может быть назначена ОМС для управления данным домом.

Управляющая организация вправе подать заявление об исключении из перечня только после определения ей решением ОМС хотя бы одного многоквартирного дома, при этом данный дом остается в её управлении.

Перечень организаций размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

В перечень включаются организации по дате подачи ими заявлений о включении или по дате составления протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе (в хронологическом порядке).

Слайд 5

Перечень подлежит корректировке в течение 3 рабочих дней со дня наступления следующих событий:

а) аннулирование или истечение срока действия лицензии управляющей организации (такая информация в ОМС поступит от ГЖИ);

б) поступление заявления управляющей организации о включении ее в перечень организаций;

в) составление протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе;

г) поступление заявления управляющей организации об исключении ее из перечня организаций.

При определении управляющей организации ОМС выбирает из перечня такую управляющую организацию, которая управляет меньшим количеством домов, назначенных ей в управление, относительно других управляющих организаций, включенных в перечень.

Если 2 и более управляющие организации управляют равным количеством таких домов, ОМС определяет управляющую организацию в соответствии с очередностью расположения в перечне.

Слайд 6

ОМС или уполномоченный им орган со дня принятия решения об определении управляющей организации:

1) в течение одного рабочего дня размещает его на своем официальном сайте в сети "Интернет" и ГИС ЖКХ, а также направляет указанное решение управляющей организации и в ГЖИ;

2) в течение 5 рабочих дней направляет его собственникам помещений в МКД.

**Изменения в Правила проведения ОМС открытого конкурса по отбору управляющей организации**

С 01 января 2019 года вступили в силу изменения и дополнения, утвержденные [Постановление](consultantplus://offline/ref=ADF2C2665749646B2BE778460DFFA653D596565D909EF1FE79F9C3AE18126AA41D86A8553C3B894A0062DC00E817UEI)м Правительства РФ от 14.12.2018 № 1541, в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, часть из которых направлена на уточнение и изменение прав и обязанностей управляющих компаний и органов местного самоуправления при проведении открытого конкурса. Особое внимание заслуживает нижеследующее:

Слайд 7

В старой редакции Правил победителем конкурса признавался участник конкурса, предлагавший за указанный в конкурсной документации размер платы выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников. Теперь победителем конкурса будет признан участник конкурса, предложивший выполнить указанный в конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме, за наименьший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока.

При проведении конкурса допускается снижение размера платы не более чем на 10 % размера платы, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы более чем на 10 % конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10%.

В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

Участники конкурса предлагают установить размер платы меньший, чем размер платы указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 %.

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

Слайд 8

Если в старой редакции Правил, в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок обязан был провести новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан был увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

В новой редакции Правил установлено ограничение для ОМС, увеличение расчетного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 10 процентов возможно случае если он не превышает размера платы, который устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с ч.3 ст.156 ЖК РФ в 1,5 раза.

Хотелось бы напомнить представителям ОМС, что конкурс может проводится на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В этом случае общая площадь жилых и нежилых помещений в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Слайд 9

При проведении конкурса устанавливаются дополнительные требования к претендентам, к которым относятся: отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденной актами сверки либо решением суда, и по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Уточняется, что конкурс не проводится, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается. В прежней редакции правил на этом этапе реализации способа управления не требовалось.

Слайд 10

В целях обеспечения исполнения требований действующего законодательства в сфере управления МКД рекомендуем:

1) сведения об отсутствии или наличии у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами запрашивать в государственной жилищной инспекции Костромской области;

2) при оценке реализации собственниками помещений выбранного способа управления учитывать: для непосредственного способа управления домом – наличие заключенного большинством собственников помещений в многоквартирном доме договора, предусмотренного [статьей 164](consultantplus://offline/ref=35CAAC6275C5E9A659E11FDDC26C0A5180362F40482EFAD96FA102A88CB727B979777781B60F681AjAh3L) ЖК РФ; для способа управления домом управляющей организацией – наличие заключенного большинством собственников договора управления и внесения дома в реестр лицензии управляющей организации; для способа управления домом товариществом собственников жилья (недвижимости) наличие государственной регистрации ТСЖ (ТСН).

3) определить структурное подразделение (уполномоченный орган) или ответственное должностное лицо в ОМС и организовать работу по формированию перечня организаций для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация с последующим его размещением в ГИС ЖКХ;

4) актуализировать сведения о домах, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация;

5) Провести рабочие встречи с представителями управляющих организаций по вопросу подачи ими заявлений о включении в перечень организаций для управления многоквартирными домами, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления.

Доклад закончен!

Спасибо за внимание!