

**Способы
управления
многоквартирным
домом**

СОДЕРЖАНИЕ

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	1
Непосредственное управление многоквартирным домом	2
Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)	2
Как создать ТСЖ?	4
Органы управления ТСЖ	5
Управление управляющей организацией (УО)	8
Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами	11

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Самый главный вопрос, который предстоит решить собственникам помещений, это – каким способом будет управляться их дом. Напомним, таких вариантов три:

- ➔ непосредственное управление самими собственниками;
- ➔ управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (СПК);
- ➔ управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом – это основа, на которой затем будет выстраиваться вся дальнейшая система содержания, ремонта дома и предоставления коммунальных услуг. Прежде чем выносить на голосование тот или иной вариант, нужно очень внимательно просчитать все плюсы и минусы у каждого способа управления.

ВАЖНО!

Решение о том, каким способом будет управляться дом, принимают сами собственники на общем собрании – простым большинством голосов.



Существует три варианта управления многоквартирным домом

Непосредственное управление многоквартирным домом

Данный способ может быть реализован только в доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать. В доме, где тридцать и более квартир непосредственное управление реализовано быть не может.

Отличительной особенностью данного способа является то, что между потребителями и поставщиками коммунальных услуг (компаниями, которые обеспечивают тепло, электроэнергию, воду и т. д.) не существует посредников. Собственники помещений напрямую заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями и сами, отдельными квитанциями, оплачивают коммунальные услуги. При непосредственном управлении собственники на общем собрании принимают решение с кем заключить договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Чтобы не объявлять общее собрание по текущим вопросам, собственники могут выбрать одного из них или иное лицо, которое будет представлять их интересы и обладать правом подписи. Для этого ему необходимо получить письменную доверенность от всех или большинства собственников.

Плюсы непосредственного управления:

- Коммунальные услуги жители оплачивают напрямую поставщикам, минуя посредников;
- Полномочия по управлению общим имуществом остаются у собственников;
- Не возникает расходов на оплату услуг по управлению общим имуществом.

Минусы непосредственного управления:

- Нет профессионального управления общим имуществом. Фактически отсутствует лицо, ответственное за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- Собственникам бывает сложно договориться между собой и найти подрядчиков по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- В случае, если не выбрано уполномоченное лицо, контроль за качеством работ со стороны всех или нескольких собственников может приводить к конфликтам между ними.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 3 ст. 164

Жилищного Кодекса РФ

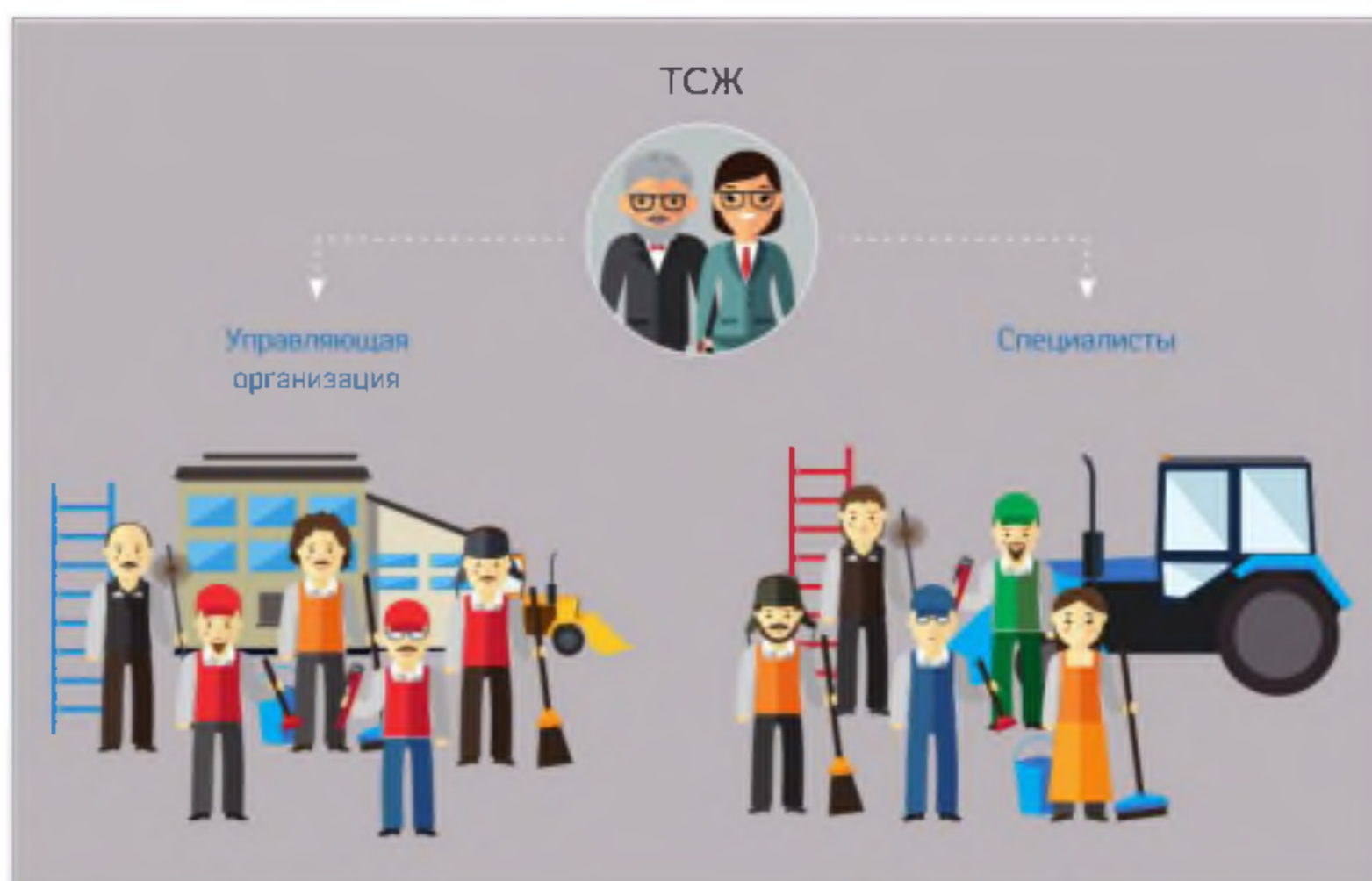
Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)

Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация, которая является одним из видов товариществ собственников недвижимости (ТСН). Ее цель – не заработать деньги, а обеспечить дому качествен-

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 1 ст. 135

Жилищного Кодекса РФ



ТСЖ может или самостоятельно нанимать специалистов для обслуживания дома, или пригласить управляющую организацию

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 2.2 ст. 161
Жилищного Кодекса РФ

ное управление с регулярными ремонтами, хорошим содержанием общего имущества и постоянным наличием воды, тепла, электроэнергии и других коммунальных услуг.

Товарищество собственников жилья – это юридическое лицо (организация). Для его создания необходимо пройти государственную регистрацию как юридического лица и получить все соответствующие документы. Работа ТСЖ определяется нормами Жилищного кодекса. ТСЖ несет ответственность за предоставление как жилищных, так и коммунальных услуг. Если между собственниками и ресурсоснабжающими организациями заключены прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг, за предоставление последних отвечают именно ресурсники. Однако и в этом случае ТСЖ обязано следить за техническим состоянием инженерных систем, организовать прием жалоб на качество, периодичность оказания коммунальных услуг и расчет платы за них, а также работать с ресурсоснабжающими организациями над устранением нарушений.

ПРИМЕР:

Зачастую председатели ТСЖ, оправдываясь перед жителями, говорят: «Мы не виноваты в том, что снег на придомовой дороге не почищен, это компания по уборке снега плохо работает!» На самом деле, виноватых нужно искать именно в ТСЖ: они обязаны приложить все усилия (вплоть до смены компании-подрядчика), чтобы все услуги предоставлялись точно в срок.

Содержать общее имущество ТСЖ может двумя способами:

1. Самостоятельно, имея в штате всех необходимых специалистов (инженера, слесаря-сантехника, электрика, плотника, дворника, уборщицу, инженера, бухгалтера, паспортиста и т. п.), причем специалисты могут быть из числа жильцов в данном доме, лишь бы они могли обеспечить своевременные действия по содержанию жилья и пресечение аварийных ситуаций;
2. Наняв подрядчика – управляющую или обслуживающую организацию.

Как создать ТСЖ?

Перед тем как создать ТСЖ, необходимо продумать структуру и финансовый план его деятельности. Для того, чтобы узнать во сколько обойдется содержание жилья в случае если в доме будет создано ТСЖ необходимо посчитать все расходы данной организации за месяц и разделить эту сумму на площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Так вы узнаете размер платы за содержание жилья на один квадратный метр своей квартиры.

Если инициатор или инициативная группа собственников посчитают такой вариант приемлемым, то необходимо подготовить документы для проведения общего собрания и продумать кандидатуры в органы управления ТСЖ: правление, его председателя, а также ревизионную комиссию.

В одном многоквартирном доме может быть создано только одно ТСЖ. Допускается создание товарищества на несколько многоквартирных домов если они имеют общую границу земельных участков, а также в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

ВАЖНО!

Главный документ ТСЖ – это его устав, в котором прописываются все основные права и обязанности ТСЖ, сфера его деятельности и т.д. Сегодня можно найти образцы уставов ТСЖ в интернете, также зачастую типовые образцы предоставляют администрации районов. Поэтому, прежде чем писать устав, следует внимательно прочитать несколько разных вариантов, чтобы выбрать наиболее подходящий для вашего дома.

За создание ТСЖ и утверждение его Устава должны проголосовать собственники, обладающие более половины квадратных метров в общей площади жилых и нежилых помещений в данном доме. После этого начинается этап оформления бумаг.

Для того чтобы пройти государственную регистрацию ТСЖ, нужно предоставить в налоговую инспекцию:

- Заявление на государственную регистрацию, заверенное у нотариуса;
- протокол общего собрания собственников помещений, на котором принято решение о создании ТСЖ и о принятии его устава;
- устав ТСЖ;
- сведения о лицах, проголосовавших на собрании за создание ТСЖ, о принадлежащих им долях в праве общей собственности.

Регистрация ТСЖ осуществляется в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости (ТСН). Существенной разницы будет ли она называться ТСЖ или ТСН не существует. Все права и обязанности одинаковы, и прописаны они в жилищном законодательстве.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Порой возникают случаи, когда никто из собственников не хочет заниматься деятельностью ТСЖ. В этом случае членам ТСЖ нужно его ликвидировать. Возможно ли это? Да, возможно. Для этого необходимо провести общее собрание членов ТСЖ и принять решение о его ликвидации и создании ликвидационной комиссии. Далее действовать придется так, как описано в гражданском кодексе относительно ликвидации любого юридического лица. Кроме того, в ч. 2 ст. 141 Жилищного Кодекса прописано еще одно основание, по которому ТСЖ можно ликвидировать: число квадратных метров, принадлежащих членам ТСЖ меньше половины площади всех жилых и нежилых помещений в МКД. В этом случае уже общее собрание собственников помещений в доме обязано принять решение о ликвидации товарищества.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ст. 136
Жилищного Кодекса РФ

Как только будет пройдена процедура государственной регистрации ТСЖ, оно становится юридическим лицом. У каждого ТСЖ должна быть печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты. Важный момент: в одном доме может работать только одно ТСЖ. В России запрещено создание одного ТСЖ на несколько многоквартирных домов. За исключением случая, когда многоквартирные дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу, инженерные сети, иные общие объекты.

В случае банкротства ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом. Но при этом, если банкротство вдруг случилось у одного из членов товарищества, ТСЖ за него ответственности не несет. Также сами члены ТСЖ не отвечают по долгам товарищества.

Органы управления ТСЖ

Товарищество собственников жилья, как любая организация, имеет свои органы управления. К ним относятся:

- ➔ Общее собрание членов ТСЖ
- ➔ Председатель правления
- ➔ Правление

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ст. 146, 45–48
Жилищного кодекса РФ,
ч. 2 ст. 145
Жилищного кодекса РФ

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном статьями 146, 45–48 Жилищного кодекса, уставом товарищества. Перечень вопросов, которые решаются на общем собрании включает в себя:

- ➔ принятие решений о наиболее важных организационных вопросах ТСЖ (избрание правления, членов ревизионной комиссии, рассмотрение жалоб на их действия, утверждение устава, определение размера вознаграждения председателя и членов правления, принятие решение о реорганизации или ликвидации ТСЖ);
- ➔ принятие решений о финансовой деятельности ТСЖ (установление размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества, утверждение сметы доходов и расходов и отчетов об их исполнении, привлечение заемных средств, определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ)

Важно понимать, что возможность проведения общего собрания членов ТСЖ не отменяет необходимости проводить в многоквартирном доме общее собрание собственников помещений, по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции такого собрания (например, вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД не могут быть решены на общем собрании членов ТСЖ. Для принятия по ним решений необходимо созывать общее собрание собственников).

ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ – это исполнительный орган, он подчиняется общему собранию членов ТСЖ.

Поэтому наиболее важные вопросы решаются на собрании, а те вопросы, которые в соответствии с Жилищным кодексом и уставом не относятся к компетенции общего собрания собственников и общего собрания членов ТСЖ могут решаться правлением ТСЖ.

Избирать членов правления можно на любой срок в пределах двух лет. Как правило, выборы назначают либо раз в год, либо раз в два года.

ВАЖНО!

Собственники помещений в доме, которые не являются членами ТСЖ, не могут быть выбраны в правление. Кроме того, запрещено избирать в правление членов ревизионной комиссии товарищества и членов ТСЖ, которые работают в органах управления организации, с которой ТСЖ заключило договор об обслуживании.

Заседания правления созывает председатель (кстати, его можно выбирать на правлении, а можно – на общем собрании членов ТСЖ. Какой вариант выбрать – дело самих членов товарищества собственников жилья, однако выбранный способ должен быть зафиксирован в уставе).

Для того, чтобы решения правления считались законными, на его заседании должны присутствовать как минимум половина членов правления. Если больше половины собравшихся проголосовало за какое-либо предложение, оно считается принятым. После голосования необходимо оформить протокол, который должны подписать председатель и секретарь заседания.

Обязанности правления ТСЖ:

1. Соблюдать законодательство и требования устава ТСЖ.
2. Контролировать своевременность оплаты взносов членами ТСЖ.
3. Составлять годовые сметы расходов и доходов ТСЖ, отчеты о финансовой деятельности, предоставлять их общему собранию ТСЖ для утверждения.
4. Заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме.
5. Нанимать и увольнять работников для обслуживания дома.
6. Вести реестр членов товарищества, бухгалтерию, делопроизводство.
7. Созывать и проводить общее собрание членов ТСЖ.
8. Выполнять иные обязанности, вытекающие из устава ТСЖ.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ – лицо выборное. Как уже говорилось, его могут избирать члены правления, а могут все члены ТСЖ на общем собрании. Срок работы председателя обговаривается в уставе товарищества. Его задачи – координировать работу правления и ТСЖ в целом. Кроме того, он разрабатывает нормативные документы: правила внутреннего распорядка ТСЖ (утверждаются эти правила на общем собрании), положение об оплате труда наемных работников и т. д.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Если дом еще только построен и вводится в эксплуатацию, на первых порах его содержанием обязан заниматься застройщик или управляющая компания, которую он сам выберет. Но затем проводится открытый конкурс, на котором и выбирается постоянная управляющая компания. Временный договор может действовать не дольше 3 месяцев.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ст. 149
Жилищного кодекса РФ

ВАЖНО!

Председателю правления не нужна доверенность от членов ТСЖ на то, чтобы подписывать платежные документы и совершать сделки, которые не требуют одобрения со стороны правления или общего собрания членов ТСЖ.

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТСЖ избирается на общем собрании членов ТСЖ. Максимальный срок работы комиссии – 2 года, затем должны последовать перевыборы. Главная ее задача – как минимум раз в год проводить ревизии финансовой деятельности ТСЖ и давать отчет членам товарищества о результатах. Кроме того ревизионная комиссия составляет заключение на сметы различных работ, разработанные правлением.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ст. 143.1

Жилищного кодекса РФ

Как проконтролировать работу ТСЖ

В домах, где собственники выбирают способ управления ТСЖ, председатель и члены правления для всех остальных собственников фактически становятся в роли управляющей организации. У всех членов ТСЖ, как и у собственников, которые членами ТСЖ не являются, есть право знакомиться с внутренними документами. Для этого нужно обратиться в адрес председателя с запросом. ТСЖ обязано предоставить для ознакомления такие документы как: устав ТСЖ со всеми изменениями и дополнениями, реестр членов товарищества, бухгалтерская отчетность, сметы доходов и расходов, отчеты об исполнении этих смет, протоколы общих собраний членов ТСЖ со всеми приложениями, протоколы заседаний правления, техническую документацию на дом и др.

Члены товарищества и собственники, не являющиеся членами товарищества, имеют право обжаловать в судебном порядке решения, принятые органами общим собранием или правлением ТСЖ. Также они могут предъявлять требования относительно качества оказываемых услуг и выполняемых работ.

Товарищество собственников жилья обязано вести реестр членов ТСЖ и ежегодно в 1 квартале направлять копию реестра в органы государственного жилищного надзора.

Плюсы ТСЖ

- ➔ денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома;
- ➔ возможность самостоятельно нанимать организации или работников для содержания, ремонта и обслуживания общего имущества. Для выполнения некоторых работ товарищество может привлекать на договорной основе граждан, проживающих в этом доме. Таким образом, частично может быть решена проблема занятости некоторых жильцов;
- ➔ возможность переизбрания правления в случае его неудовлетворительной работы;

- ТСЖ может открыть на себя специальный счет для капитального ремонта;
- ТСЖ само определяет, что ремонтировать в доме, когда и в каком порядке проводить ремонтные работы, собственники сами выбирают материалы для ремонта, устанавливают порядок сбора денежных средств на эти нужды;

Недостатки ТСЖ

- Главный недостаток – это платежная дисциплина жильцов: далеко не все жители вовремя платят за коммунальные услуги. Из-за этого нарушается финансовая устойчивость ТСЖ.
- ТСЖ может быть выгодно в условиях крупного многоквартирного дома. Если квартир мало, содержание дома для собственников оказывается слишком дорогим удовольствием.
- Административные штрафы за ненадлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме платит ТСЖ, а значит – фактически сами собственники.

Управление управляющей организацией (УО)

Это самый распространенный способ управления домами – все работы по содержанию и ремонту большинства многоэтажек в нашей стране проводятся специалистами УО. Управлять многоквартирными домами может

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 2.3. ст. 161, ч. 2 ст. 162
Жилищного кодекса РФ



Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, то последняя определяется по результатам конкурса.

не любая организация, а только та у которой есть лицензия на право вести данную деятельность.

Жилищный кодекс требует, чтобы управляющая компания выполняла абсолютно все работы, которые предусмотрены минимальным перечнем и заказаны ей собственниками по договору. При этом УК может нанимать другие подрядные организации, но всю ответственность за качество услуг несет именно она.

Для того, чтобы начать работать с управляющей организацией, необходимо сначала заключить с ней договор управления. Для этого нужно, чтобы на общем собрании собственники сами выбрали, какой организации они готовы доверить управление и утвердили условия договора. В реальности же часто бывает, что жителям дома так и не удается собраться вместе и обсудить эту важную проблему.

Чтобы дом все-таки не остался «бесхозным», роль инициатора общего собрания берут на себя органы местного самоуправления. Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, то последняя определяется по результатам конкурса.

Если дом только-только построен, то договор управления таким домом с управляющей организацией заключает застройщик. Управлять такая организация будет не долго: до момента выбора новой компании собственниками на общем собрании или по результатам конкурса, проводимого местной администрацией. При этом закон предписывает провести конкурс в течение 60 дней с момента ввода новостройки в эксплуатацию.

Управляющая компания должна приступить к своим обязанностям с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ – так называются те моменты, без достижения согласия по которым договор считается незаключенным.

Жилищный кодекс устанавливает, что в договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке должны быть согласованы следующие условия:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением тех коммунальных услуг, которые предоставляются ресурсоснабжающими организациями по прямым договорам с ними;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, предоставляемые управляющей организацией, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Помимо существенных условий, предусмотренных законодательством, таковыми являются любые условия, по которым собственники решили достичь соглашения с УК. Например, помимо условий о порядке контроля за деятельностью УК, собственники могут настоять на утверждении конкретной формы годового финансового отчета.

Сроки заключения договора могут быть разными. Закон предоставляет довольно большой разброс: от 1 года до 5 лет. Правда, на 5 лет договор можно заключать, только если собственники выбрали управляющую компанию на общем собрании.

Если же управляющая организация выбрана для дома по итогам конкурса, проведенного органами местного самоуправления максимальный срок договора не может превышать 3 лет.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 5 ст. 162

Жилищного кодекса РФ

ВАЖНО!

Договор управления может быть расторгнут раньше оговоренного срока.

Причины этого:

- 1. Соглашение сторон.*
- 2. Решение суда при существенном нарушении договора управляющей компанией или собственниками помещений.*
- 3. Общее собрание собственников помещений приняло решение о расторжении договора с управляющей организацией и выборе новой компании (подробно об этом сказано в ч.8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).*
- 4. Одна из сторон до прекращения действия договора управления подала заявление о том, что она не намерена продолжать работу по договору.*

Плюсы управляющей компании:

- ➔ Домом управляют профессионалы;
- ➔ Расценки на управление бывают невысокими даже для небольших домов;
- ➔ Жильцы могут влиять на качество услуг: жаловаться на свою УК в Жилинспекцию либо досрочно ее менять.
- ➔ Собственникам нужно меньше тратить времени и сил на содержание и ремонт своего дома. Достаточно участвовать в общих собраниях не реже 1 раза в год.

Минусы управляющей компании:

- ➔ Собственникам труднее проследить, на что именно тратятся их деньги;
- ➔ УК может разориться или обанкротиться, соответственно, все накопленные деньги жителей уйдут «в никуда»;
- ➔ Собственникам трудно согласовать условия договора, которые в большей степени защищали бы их права;
- ➔ Возможно неисполнение договорных отношений.



Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

Ни одна управляющая компания не может предлагать свои услуги, если у нее нет лицензии. Лицензирование деятельности включает в себя два аспекта:

1. Выдача лицензии;
2. Контроль за соответствием организации или индивидуального предпринимателя лицензионным требованиям;

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 1 ст. 193
Жилищного кодекса РФ

Для того, чтобы получить лицензию управляющая организация и ее руководитель должны соответствовать определенным требованиям:

- Регистрация организации или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;
- Отсутствие тождественности или схожести фирменного наименования с таким наименованием управляющих организаций, зарегистрированных ранее;
- Наличие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя квалификационного аттестата, который выдается ему в случае успешной сдачи квалификационного экзамена на право осуществлять руководство управляющей организацией;
- Отсутствие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- Организация не подвергалась процедуре аннулирования лицензии на право управления многоквартирными домами;
- Руководитель организации или индивидуальный предприниматель не подвергались процедуре дисквалификации;
- Раскрытие организацией информации, предусмотренной ч. ч. 10, 10.1. статьи 161 Жилищного кодекса.

Решение о выдаче лицензии или об отказе в ее выдачи принимает лицен-

зионная комиссия, созданная в регионе РФ. В составе лицензионной комиссии не менее чем одну треть занимают представители саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций. Ведет реестр лицензий в каждом субъекте Государственная жилищная инспекция. На основании данных региональных органов надзора формируется Федеральный реестр лицензий. В реестре каждый собственник может найти по адресу интересующий его многоквартирный дом и узнать кто и с какого момента этим домом управляет. Региональный реестр лицензий как правило находится в открытом доступе на сайте Госжилинспекции субъекта. Также реестр лицензий ведется в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Выданная лицензия может быть аннулирована, если получившая ее организация не приступила к управлению домами в течение полугода.

Следит за соответствием деятельности управляющей организации лицензионным требованиям Государственная жилищная инспекция.

Помимо лицензионных требований, которым необходимо соответствовать, чтобы получить лицензию, существуют также требования, которые необходимо исполнять, чтобы ее не лишиться. Нарушением лицензионных требований будет считаться ненадлежащее исполнение своих обязанностей по содержанию общего имущества, управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг, за исключением случаев, когда коммунальные услуги предоставляются напрямую ресурсоснабжающими организациями. Также к нарушениям лицензионных требований относится ненадлежащее исполнение условий договора управления. О надлежащем и ненадлежащем предоставлении жилищных и коммунальных услуг говорится в соответствующих главах данного справочного пособия.

К основаниям для лишения управляющей организации лицензии на право управления одним или несколькими многоквартирными домами относятся:

- неисполнение предписания об устранении нарушений лицензионных требований, выданного контролирующим органом и получение за это двух административных наказаний, назначенных судом в течение года. По данному основанию управляющая компания может быть лишена права управления тем домом, в отношении которого допущено нарушение;
- неисполнение предписания контролирующего органа об устранении нарушений одного или нескольких требований, предусмотренных Жилищным кодексом для выдачи лицензии на право ведения деятельности по управлению многоквартирными домами (за исключением требований о раскрытии информации) и получение за это административного наказания, назначенного судом. По этому основанию управляющая организация лишается права управления всеми домами, которые находились под ее управлением;
- повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение года. В этом случае управляющая организация лишается права управления домом, в отношении которого совершено повторное грубое нарушение;

- воспрепятствование органам лицензионного контроля в проведении проверки или уклонение от такой проверки три и более раза в течение года и получение за это как минимум трех административных наказаний. По данному основанию организация лишается права управления тем домом, в отношении которого препятствовала проведению проверок;
- вступление в силу решения суда о признании управляющей организации банкротом.

Нарушения фиксируются в ходе проведения контролирующим органом плановых и внеплановых проверок. Подробнее об этом можно прочитать в главе 8 данного справочного пособия.

Если площадь домов, в отношении которых у компании отозвана лицензия, окажется больше 15% площади всех домов, которыми она управляет, такая компания лишится лицензии на управление всеми домами, а ее руководитель будет дисквалифицирован на определенный срок. Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления государственной жилищной инспекции. В случае совершения грубых нарушений лицензионных требований Госжилинспекция может лишить управляющую организацию лицензии, не обращаясь в суд.

Собственники помещений в многоквартирном доме в отношении которого у управляющей организации отзывается лицензия информируются об этом путем расклейки объявлений на досках объявлений и досках для размещения информации в подъезде дома. Расклейку производит уполномоченный орган – это может быть местная администрация или региональная Госжилинспекция. Он же размещает эту информацию у себя на сайте.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 7 ст. 198
Жилищного кодекса РФ

Если собственники не желают терять свою управляющую организацию, то после получения уведомления о начале процедуры отзыва лицензии у них есть два месяца, чтобы принять решение о продолжении работы со своей управляющей компанией. Если такое решение будет принято, управляющую организацию лицензии не лишат. Таким образом, в вопросе отзыва лицензии последнее слово остается за собственниками.

Если же лицензия у компании все-таки была отозвана, местная администрация созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. Если собственники не примут решения или собрание не будет иметь кворума, орган местного самоуправления в трехдневный срок объявляет конкурс на получение права управления таким домом. До выбора новой компании или создания ТСЖ обслуживать дом продолжает прежняя организация.