

Если управляющая компания бросила дом

- *Куда обращаться?*
- *Что должны сделать органы власти?*
- *Что могут предпринять собственники жилья?*

На двери подъезда вашего дома появилось очередное объявление. На этот раз на клочке бумаги написано: «Собственники жилья! Мы прекращаем управление вашим домом! С уважением, ваша управляющая компания».

Испытав легкий шок, вы интересуетесь у соседей, что произошло и что теперь делать. Но они задают вам те же вопросы!

Найти ответы вы сможете в нашей пошаговой инструкции.

УК может прекратить управление домом в следующих случаях:

- вышел срок действия договора управления домом, и УК заявила о его прекращении; в случае если такого заявления не последовало, в соответствии со ст. 162 ЖК РФ договор автоматически считается продленным;
- УК лишилась лицензии на управление многоквартирным домом;
- деятельность УК просто выпала из правового поля, и компания расторгает договор в одностороннем порядке или же фактически прекращает деятельность по управлению домом.

Есть еще два случая, которые на практике встречаются редко:

- договор управления расторгнут по соглашению сторон (ст. 450 ГК РФ);
- есть решение суда о расторжении договора (ст. ст. 450, 452 ГК РФ).

Итак, это случилось – управляющая компания прекращает управление вашим домом. Что вы можете сделать?

Шаг № 1

Обратитесь в свою УК с требованием разъяснить ситуацию (*Приложение № 1*). Попросите уточнить причины прекращения управления вашим домом, сроки окончания деятельности УК по управлению вашим домом. Обязательно выясните, кому УК передает документы. Это может быть другая управляющая организация, собственник помещения в вашем доме, указанный в решении общего собрания, или же, если такого решения нет, любой собственник помещения. Передать документы компания должна в течение месяца.

ЕСЛИ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ БРОСИЛА ДОМ



Напишите письменное заявление в двух экземплярах. Один экземпляр с отметкой о принятии заявления оставьте у себя.

Шаг № 2

Параллельно ПИШИТЕ ЗАЯВЛЕНИЕ В ОРГАН ГОСЖИЛНАДЗОРА (как правило, это Госжилинспекция – ГЖИ) с просьбой дать оценку законности действий управляющей компании по прекращению управления вашим домом и проинформировать о сложившейся ситуации орган местного самоуправления (*Приложение № 2*).

ГЖИ – лицензирующий орган, который обязан мониторить ситуации, при которых многоквартирные дома могут остаться без управления. Когда такие ситуации возникают, ГЖИ должна оперативно проинформировать органы местного самоуправления. В свою очередь, местные власти должны принять меры по обеспечению управления такими домами.

ПОМНИТЕ!

По закону ДОМ НЕ МОЖЕТ ОСТАТЬСЯ БЕЗ УПРАВЛЕНИЯ!

Шаг № 3

Обратитесь в местную администрацию с просьбой предоставить перечень мер, которые планируют принять власти для обеспечения управления вашим домом (*Приложение № 3*).

Порядок действий органов МСУ в подобной ситуации разъясняется письмом федерального Минстроя от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Здесь у местной власти два варианта действий.

1) Администрация может созвать комиссию по ЧС муниципального образования. Дело в том, что потеря домом управляющей организации – это чрезвычайная ситуация. А органы местного самоуправления обязаны такие ситуации предотвращать, а в случае возникновения – ликвидировать.

Решением данной комиссии может быть назначена для временного управления муниципальная организация, которая должна иметь лицензию на управление МКД.

2) На местном уровне специально для таких случаев может быть принят нормативный акт, которым может быть заранее определена временная управляющая компания. Именно она автоматически возьмет ваш дом во временное управление.

В обоих случаях размер платы за содержание и ремонт жилья должен соответствовать размеру, установленному органом местного самоуправления.

Далее местная власть проводит конкурс по выбору управляющей организации. Временная УК будет отвечать за содержание дома до того момента, пока собственники не заключат договор на управление домом с организацией, выбранной по конкурсу.

Шаг № 4

Действуйте сами! Решения чиновников никак не ограничивают вас в правах по выбору способа управления своим жильем.

Рекомендуем как можно скорее ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, на котором вы должны определиться со способом управления домом: непосредственное управление, ТСЖ, ЖСК, УК.

В случае если собственники предпочли вариант с управляющей организацией, выберете новую УК (ТСЖ, ЖСК).

Подробнее о том, как организовать собрание собственников жилья и выбрать новую компанию, вы можете узнать на сайте Центра защиты прав граждан (<http://spravedlivo.center/>). Детальная информация находится в разделе «Коммунальная самооборона» в инструкциях «Общее собрание жителей дома» и «Как сменить управляющую компанию».

Руководителю

ООО _____

(указать наименование управляющей организации)

от _____,

(Ф.И.О. заявителя)

проживающего по адресу: г. _____,

ул. _____, д. _____, кв. _____,

тел.: _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, _____, являюсь собственником (нанимателем) жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. _____ ул. _____ д. _____ кв. _____.

Управление домом осуществляет ваша организация – ООО _____, которая выставляет мне для оплаты счета за коммунальные услуги и содержание жилья.

«___» _____ 20__ г. мне стало известно, что ваша организация прекращает (прекратила) управление данным многоквартирным домом.

Отношения потребителя и исполнителя коммунальных услуг регулируются в том числе Жилищным кодексом РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей».

Согласно п. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу, либо иному специализированному потребительскому кооперативу, либо – в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме – одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе

способа управления таким домом, либо – если такой собственник не указан – любому собственнику помещения в таком доме.

Прошу вас:

1. Разъяснить причины прекращения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. _____ ул. _____ д. _____.
2. Сообщить конкретные сроки окончания управления.
3. Указать, кому передана (готовится к передаче) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы.

Заявитель: _____ / _____ /

«__» _____ 20__ г.

Руководителю

_____ (указать орган Госжилнадзора)
от _____,
(Ф.И.О. заявителя)
проживающего по адресу: г. _____
ул. _____, д. _____, кв. _____,
тел.: _____

Заявление

Я, _____, являюсь собственником (нанимателем) жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____.

Управление домом осуществляет ООО _____.

«___» _____ 20__ г. мне стало известно, что управляющая организация прекращает (прекратила) управление данным многоквартирным домом.

Письмом Министра России №12258-АЧ/04 разъяснено, что ситуация, когда многоквартирный дом рискует остаться без управления, является чрезвычайной и требует незамедлительного вмешательства, в том числе лицензирующего органа.

На лицензирующий орган (то есть Государственную жилищную инспекцию) возложена обязанность постоянного мониторинга ситуаций, при которых в отношении многоквартирного дома возникает риск остаться без управления, а в случае появления таких ситуаций – оперативно информировать об этом органы местного самоуправления, которые обязаны принять меры по обеспечению управления такими многоквартирными домами.

На основании изложенного

Прошу:

1. Провести проверку законности действий ООО _____, связанных с отказом от управления многоквартирным домом.
2. В случае выявления риска МКД остаться без управления оперативно информировать об этом органы местного самоуправления.
3. О принятых мерах прошу информировать меня письменно в сроки, определенные законом.

Заявитель:

_____ / _____ /

«__» _____ 20__ г.

Главе города _____
(указать орган местного самоуправления)
от _____,
(Ф.И.О. заявителя)
проживающего по адресу: г. _____,
ул. _____, Д. _____, кв. _____,
тел.: _____

Заявление

Я, _____, являюсь собственником (нанимателем) жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. _____, ул. _____, Д. _____, кв. _____.

Управление домом осуществляет ООО _____.

«__» _____ 20__ г. мне стало известно, что управляющая организация прекращает (прекратила) управление данным многоквартирным домом.

Письмом Министра России № 12258-АЧ/04 разъяснено, что ситуация, когда многоквартирный дом рискует остаться без управления, является чрезвычайной и требует незамедлительного вмешательства органа местного самоуправления, который обязан принять меры по обеспечению управления такими многоквартирными домами.

На основании изложенного

Прошу:

1. Принять меры для обеспечения управления моим МКД.
2. О принятых (планируемых) мерах прошу меня информировать в письменном виде в сроки, предусмотренные законом.

Заявитель: _____ / _____ /

«__» _____ 20__ г.