НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ В СФЕРЕ ЖКХ

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА КРАСНОЯРСКА

СЕМИНАР 2-2019: КАК ПОМЕНЯТЬ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ?

Докладчик:

Председатель комиссии по городскому хозяйству и экологии Общественной палаты города Красноярска

Иванов Дмитрий Владимирович

ТЕОРИЯ

Часть первая

СМЕНА УК ЧЕРЕЗ СОБРАНИЕ

- 1. Организуем собрание собственников для смены УК в доме,
- 2. Что происходит, после того как мы провели собрание.

ОРГАНИЗУЕМ СОБРАНИЕ ПО СМЕНЕ УК

1.1

ШАГ 1. ВЫБИРАЕМ АЛЬТЕРНАТИВНУЮ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ

- 1. Смотрим на качество обслуживания,
- 2. Смотрим на предлагаемый договор управления,
- 3. Смотрим на другие важные для вас критерии (удаленность, размер, опыт и т.д.)
- 4. Готовы ли они взять ваш дом?
- 5. Готовы ли они помогать проводить собрание и участвовать в судебных тяжбах?

ШАГ 2. ВЫБИРАЕМ СПОСОБ СМЕНЫ УК

- Жилищный кодекс не дает нам право просто так взять и сменить управляющую компанию. Существует ряд ограничений, и зная их вы можете сделать выбор каким способом вы будете менять управляющую компанию.

ШАГ 2. ОСНОВНЫЕ СПОСОБЫ СМЕНЫ УК

- 1) Выбор новой управляющей организации по окончанию срока действия договора управления со старой УК.
- 2) Существенные нарушения договора управления старой управляющей организацией, дающие собственникам квартир право расторгнуть договор управления в одностороннем порядке (часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ).
- 3) Лишение управляющей компании лицензии на право управления вашим домом согласно статьи 199 Жилищного кодекса РФ.
- 4) Расторжение договора по соглашению сторон, если старая УК согласна расторгнуть договор.

ШАГ 3. ОРГАНИЗУЕМ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ОЧНО-ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ ПО СМЕНЕ УК

ШАГ 3. ПОДГОТАВЛИВАЕМ ПОВЕСТКУ СОБРАНИЯ. ВКЛЮЧАЕМ В НЕЕ ВОПРОСЫ О:

- а) проведении собрания в форме очно-заочного голосования, выборе председателя собрания и секретаря собрания, счетной комиссии (не обязательно),
- б) расторжении договора управления, заключенного со старой управляющей организацией в связи с окончанием срока его действия и/или в связи с допущенными старой УК нарушениями,
- в) выборе способа управления и утверждения новой управляющей организации,
- г) утверждении условий договора управления между собственниками и новой управляющей организацией,
- д) утверждении перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,

ШАГ 3. ПОДГОТАВЛИВАЕМ ПОВЕСТКУ СОБРАНИЯ. ВКЛЮЧАЕМ В НЕЕ ВОПРОСЫ О:

- е) утверждении размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества,
- ё) о передаче неиспользованных средств, предназначенных на проведение текущего ремонта общего имущества МКД,
- ж) о передаче накопленных УК средств, полученных от использования (аренды) общего имущества,
- з) вопросы о порядке уведомления собственников о результатах собрания и месте хранения копии протокола собрания,
- и) прочие вопросы.

ШАГ 3. НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ ЗА 10 ДНЕЙ УВЕДОМЛЯЕМ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМЕ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ

- Согласно жилищному кодексу, уведомлять необходимо заказным письмом или лично под роспись. Однако, если ранее на собрании собственников вы приняли решение о другом надлежащем способе уведомления, например вывешиванием объявлений на входах в подъезды, то вы можете воспользоваться этим способом.
- Если вы не помните, чтобы принимали такое решение, посмотрите в действующем договоре управления и протоколах ранее прошедших собраний собственников. Во многих договорах присутствует такой пункт.
- Не забываем вести реестр уведомлений.
- В реестре, если мы вручили уведомление собственнику лично, то он расписывается о получении уведомления сам. Если мы отправили уведомление заказным письмом, то мы делаем запись об этом с указанием номера почтового отправления. Если мы разместили (повесили) уведомление в установленном месте, то мы делаем запись об этом, и лицо разместившее уведомление, а также один - два свидетеля оставляют свои подписи.
- Кроме того, с апреля 2016 года, обязательным приложением к протоколу собрания становится полный реестр собственников помещений в МКД (п.а п.19 по ссылке).

ШАГ 3. ПРОВОДИМ ОЧНУЮ ЧАСТЬ СОБРАНИЯ В ОЧНО-ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ

- Проводим очную часть собрания в очно-заочной форме. Обязательно учитываем требования Минстроя к оформлению протоколов общих собраний, указанные в Приказе от 25 декабря 2015 г. N 937/пр.
- С 1 июля 2015 года упразднен реестр голосования собственников на очно-заочном собрании. Все собственники, как проголосовавшие на очной части собрания, так и проголосовавшие на заочной части, заполняют один и тот же Бланк Решения.
- Не обязательно, но крайне желательно вести реестр выдачи бланков собственникам.

ШАГ 3. ПРОВОДИМ ЗАОЧНУЮ ЧАСТЬ СОБРАНИЯ В ОЧНО-ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ

- Проводим заочную часть собрания в очно-заочной форме. Обходим собственников не присутствовавших на очном собрании.
- Бланк Решения собственников используется все тот же.

ШАГ 3. СОСТАВЛЯЕМ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ

- Уведомление о результатах общего собрания собственников размещается не позднее чем через десять дней после завершения собрания в месте определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений.

ШАГ 3. ЗАКЛЮЧАЕМ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ С НОВОЙ УК

- Согласно части 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, более 50% собственников помещений в многоквартирном жилом доме должны расписаться в договоре управления с новой управляющей организацией. Если собственники не произведут этого действия, то договор управления не считается заключенным, не смотря на решение общего собрания собственников.
- (решение собрания в данном случае будет считаться нереализованным)

ШАГ 3. НАПРАВЛЯЕМ ДОКУМЕНТЫ СОБРАНИЯ

- Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).
- А вот подписанный собственниками договор управления остается в новой УК.

ШАГ 3. НАПРАВЛЯЕМ ДОКУМЕНТЫ СОБРАНИЯ

- 1. Делаем копии всех документов собрания в 2-х (или более) экземплярах. Желательно, чтобы копии заверили те, кто подписал протокол собрания.
- 2. Сканируем документы собрания и размещаем в ГИС ЖКХ, это требование ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, но наказания за это не предусмотрено.
- 3. Оригиналы документов собрания передаем в действующую (старую) УК, с описью, под подпись, или заказным письмом.
- 4. Одну копию документов собрания храним в месте, определенном решением собрания, вторую копию отдаем новой УК, чтобы она приложила их к своему заявлению в ГЖИ.

ШАГ 4. ЧТО ПРОИСХОДИТ ПОСЛЕ ТОГО КАК МЫ ПРОВЕЛИ СОБРАНИЕ

ШАГ 4. ПОСЛЕ ТОГО КАК МЫ НАПРАВИЛИ ВСЕ ДОКУМЕНТЫ СОБРАНИЯ

- 1. Старая УК передает документы собрания в ГЖИ (ч. 1 и ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ), и уведомляет ГЖИ о прекращении управления домом (ч. 2 ст. 198 ЖК РФ).
- 2. Новая УК подает заявление о внесении изменений в реестр лицензий, к ним прикладывает копии документов собрания и копию договора управления в виде приложения (Приказе Минстроя РФ от 25.12.2015 г. № 938/пр) и размещает необходимую информацию в ГИС ЖКХ.
- 3. ГЖИ проводит проверку в течение 10 рабочих дней, и если все в порядке, то вносит изменения в реестр лицензий.

ШАГ 4. ПОСЛЕ ТОГО КАК МЫ НАПРАВИЛИ ВСЕ ДОКУМЕНТЫ СОБРАНИЯ

- Если старая УК не передала в ГЖИ оригиналы документов собрания, но ГЖИ узнала о факте проведения собрания от собственников или от новой УК, ГЖИ обязаны провести проверку (ч. 3 ст. 198 ЖК РФ).
- По итогам проверки ГЖИ выносит старой УК предписание, чтобы та предоставила документы собрания.
- Если старая УК не выполнит это предписание, она получит штраф от 200 тысяч до 300 тысяч рублей (ч. 24 ст.19.5 КоАП РФ). А за несколько таких штрафов в течение года может быть лишена лицензии (ч.5.3 ст. 198 ЖК РФ).

ШАГ 4. ПОСЛЕ ТОГО КАК МЫ НАПРАВИЛИ ВСЕ ДОКУМЕНТЫ СОБРАНИЯ

- При прекращении управления многоквартирным домом, в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников об изменении способа управления или выборе новой управляющей организации, старая управляющая организация обязана передать техническую документацию на этот дом и иные связанные с управлением им документы, ключи от помещений, электронные коды доступа, специализированное оборудование лицу, взявшему на себя обязательства по управлению данным многоквартирным домом (ч. 3.1 ст. 161 ЖК РФ и ч. 10 ст. 142 ЖК РФ).
- Новая УК обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий, то есть с момента включения данного дома в лицензию новой УК (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ).

ПРАКТИКА

Часть вторая

КАК СОБСТВЕННИКАМ МЕШАЮТ ПОМЕНЯТЬ УК

- Нет возможности выбрать альтернативную УК.
- Старая УК оказывает давление на новую УК.
- Психологическое воздействие на инициативную группу.

- Оспаривание протокола собрания или действий ГЖИ в суде.
- Проведение нового собрания в интересах старой УК.
- Лицензирующий орган, незаконно не вносит изменения в лицензии по надуманному поводу.

СТАРАЯ УК ОСПАРИВАЕТ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ В СУДЕ

- Старая УК самостоятельно подает в суд в случаях:
- - Если при смене УК вы допустили нарушения при проведении собрания,
- - Если вы расторгли договор управления без наличия на то оснований (нарушений со стороны старой УК),
- - Также, при наличии тех же оснований старая УК может подать в суд на ГЖИ, чтобы она не вносила изменения в лицензии управляющих компаний.

СТАРАЯ УК ОСПАРИВАЕТ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ В СУДЕ

- Аффилированный старой УК собственник подает в суд в случаях:
- - Если при смене УК вы допустили нарушения при проведении собрания,
- - Если вы расторгли договор управления без наличия на то оснований (нарушений со стороны старой УК).

ПРИМЕРЫ

- Решение Красноярского краевого суда по делам № 33-3911/2018 и №33-1214/2019: Суд признал протокол собрания ничтожным, в силу отсутствия кворума (п. 1 ст. 181.4 ГК РФ), а значит и смену УК также признал недействительной.
- **К слову.** В соответствие с п. 106 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" - согласно п. 1 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение).

ДРУГОЙ ПРИМЕР

- Решение Красноярского краевого суда по делу № 33-5187/2018 : Суд отказал Службе строительного надзора Красноярского края в признании протокола собрания недействительным, по причине того, что протокол не соответствовал Приказу Минстроя РФ 937/пр от 25.12.2015 года.
- Выводы суда основываются на том, что допущенные нарушения не существенны, не влияют на волеизъявление собственников, при этом соблюдены требования относительно необходимого кворума и принятые решения соответствуют повестке собрания.

ПРИМЕР – КОГДА НЕПРАВИЛЬНО СФОРМУЛИРОВАНЫ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

- Решение Красноярского краевого суда по делу №33-17827/2018.
- На очной части собрания, в повестке не было вопроса о расторжении договора управления в связи с нарушениями, связанными с его исполнением.
- Потом, на заочной части собрания спохватившись этот вопрос добавили, однако это грубое нарушения порядка созыва собрания.
- В итоге суд признал данное решение недействительным.

ПРИМЕР – КОГДА НЕПРАВИЛЬНО СФОРМУЛИРОВАНЫ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

- Решение Красноярского краевого суда по делу №33-16702/2018.
- В вопросах собрания использовались следующие формулировки: «Принятие решения об отмене всех принятых ранее решений о выборе способа управления, конкретных управляющих компаний и товариществ собственников жилья (недвижимости), а также об отмене решений о заключении любых договоров управления.»
- Суды решили, что такая формулировка по сути является расторжением договора управления, однако в вопросах собрания нет вопроса о ненадлежащем исполнении старой УК договора управления.

ПРИМЕР – КОГДА ПРАВИЛЬНО СФОРМУЛИРОВАНЫ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

- Решение Красноярского краевого суда по делу № 33-16098/2018 А-124г.
- В повестку собрания по смене УК был внесен вопрос: О расторжении договора управления с **Старая УК** в связи с тем, что данная управляющая компания не должным образом исполняла свои обязанности (не предпринимались меры к подписанию актов оказанных услуг в установленный форме, однако, денежные средства со счета дома за якобы проведенные работы списывались; не производилась очитка придомовой территории, отсутствие уборки в зимний период (наличие наледи), в летнее время (нескошенная трава), низкое качество уборки подъездов; выявлены случаи, когда акты выполненных работ подписаны не теми лицами, чьи фамилии проставлены в актах; за расчистку подвального помещения и вывоз мусора с расчетного счета были сняты денежные средства, однако мусор вывезен был только **Новая УК**).

ПРИМЕР – КОГДА ПРАВИЛЬНО СФОРМУЛИРОВАНЫ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

- Суды первой и второй инстанции признали расторжение договора управления и смену УК в этом случае законными.
- Собрание при этом было проведено в строгом соответствии со всеми нормами, и также решение собрания подтверждалось решениями повторно проведенных собраний.
- По мнению суда. Закон не требует подтверждения факта ненадлежащего исполнения договора управления определенными средствами доказывания, то есть достаточно просто сформулировать причины расторжения договора управления.

НИЧТОЖНОСТЬ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ

- Согласно статьям 181.3, 181.4, 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания может быть недействительно по основаниям, установленным законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).
- Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:
- - принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- - принято при отсутствии необходимого кворума;
- - принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- - противоречит основам правопорядка или нравственности.

НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ

- Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.
- Решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:
- - допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;
- - у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;
- - допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении;- допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

ОСПАРИВАНИЕ ПРОТОКОЛА В СУДЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ДЛЯ ЗАТЯГИВАНИЯ ПЕРЕДАЧИ ДОМА

- При подаче искового заявления в суд, старая УК или аффилированный ею собственник подают ходатайство о принятии мер по обеспечению иска в виде запрета Службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края вносить изменения в реестр лицензий организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.
- **Как с этим бороться?**
- Подаем частную жалобу на определение суда, которым было удовлетворено это ходатайство, так как для принятия обеспечительных мер у суда должны быть веские основания. (пример: решение Красноярского краевого суда от 19.12.2018 А-124г по делу № 33-19084/2018)

ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ИНТЕРЕСАХ СТАРОЙ УК

- Проведение нового общего собрания, где собственники квартир принимают решение об обратном переходе в старую УК.
- **Как с этим бороться?**
- Если новая УК не успела наделать нарушений исполнения договора управления, то такое решение продавленное старой УК, даже при наличии кворума, можно будет признать незаконным.

ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ИНТЕРЕСАХ СТАРОЙ УК

- Проведение собрания с формулировкой «Отменить решение общего собрания собственников от хх.хх.20хх г. о выборе управляющей организации такой то».
- **Как с этим бороться?**
- Фактически это является расторжением договора управления с новой УК.

СЛЕДУЮЩИЕ СЕМИНАРЫ

СЛЕДУЮЩИЕ СЕМИНАРЫ В 2019 ГОДУ:

- **20 марта** – Как должен выглядеть правильный договор управления многоквартирным домом;
- **24 апреля** – Общее собрания собственников в многоквартирном доме;
- **22 мая** – Организация капитального ремонта в многоквартирных домах;
- **19 июня** – Новое в законодательстве ЖКХ за первое полугодие 2019 года.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Материалы ко всем прошедщим семинарам вы найдете на нашем сайте: НКЖКХ.РФ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Наш сайт: нкжкх.рф

Адрес нашей приемной:

г. Красноярск, ул. Горького д. 10

(вход со двора, вход во двор со стороны ул. Ленина),

Телефон нашей приемной:
(391) 288-16-10