

**ДЕЙСТВИЯ СОВЕТА ДОМА ПО СМЕНЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В СЛУЧАЕ ЕЁ БАНКРОТСТВА**

	Действия совета МКД	Сроки
Шаг 1	<p>Получить информацию о несостоятельности, о начале процедуры банкротства</p> <ul style="list-style-type: none"> • обратиться за информацией на сайт Арбитражного суда Вологодской области 	
Шаг 2.	<p>Принятие решения о прямых платежах</p> <ul style="list-style-type: none"> • обратиться в Службу жилищного просвещения за помощью в разработке повестки дня собрания, листов голосования - ключевой вопрос о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям 	<p>Незамедлительно</p> <p>Размещение уведомления о проведении собрания за 10 дней до даты проведения общего собрания собственников</p>
Шаг 3	<p>Организовать и провести общее собрание собственников помещений для принятия решений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям • смене УК или формы управления 	<p>:На 11 день после получения информации (см. шаг 1)</p>
Шаг 4	<p>Обеспечить правомерность решения об одностороннем отказе от договора управления:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Надлежащим образом неоднократно оформлять акты о серьезных нарушениях управляющей организацией условий договора управления, а также документы о том, что управляющая организация не устранила нарушения по требованиям совета МКД 	<p>С момента получения информации (см. шаг 1), но не менее чем за 50 дней до предполагаемого дня прекращения договора управления в одностороннем порядке</p>
Шаг 5	<p>Подготовить предложения по новой управляющей организации и условиях нового договора управления домом</p> <ul style="list-style-type: none"> • Собрать информацию об управляющих организациях в городе, перечне их услуг и работ, цене услуг • Составить список наиболее подходящих управляющих организаций и послать им запрос на предложение услуг по управлению домом и условий договора управления • Провести оценку предложений управляющих организаций и выбрать самое подходящее предложение • Провести переговоры с потенциальной управляющей организацией по условиям договора управления <p>Подготовить информацию для собственников помещений о предложениях управляющих организаций, результатах переговоров и заключение по проекту договора управления</p>	<p>не менее чем за 50 дней до предполагаемого дня прекращения договора управления в одностороннем порядке</p>
Шаг 6	<p>Организовать и провести общее собрание собственников помещений для принятия решений:</p> <ul style="list-style-type: none"> – об одностороннем отказе от исполнения договора управления в связи с неисполнением управляющей организацией своих обязательств по договору; – о выборе новой управляющей организации; 	<p>не менее чем за 30 дней (а лучше за 45) до предполагаемого дня прекращения договора управления в одностороннем порядке (с учетом проведения очного и заочного собрания)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – об утверждении условий нового договора управления многоквартирным домом (об утверждении проекта договора управления); – о поручении совету МКД осуществить необходимые действия для реализации принятых решений 	
Шаг 7	<p>Взаимодействие с прежней и новой управляющей организацией в процессе прекращения договора управления и заключения нового договора управления:</p> <ul style="list-style-type: none"> • направить уведомление управляющей организации о решении общего собрания об одностороннем отказе собственников помещений от исполнения договора управления и с какой даты такой отказ вступает в силу, а также какому лицу надлежит передать техническую документацию по дому, а также о предоставлении информации ресурсоснабжающим организациям о внесении изменений в действующие договора поставки энергоресурсов для исключения точки поставки данного МКД; • направить уведомление новой управляющей организации о выборе ее общим собранием собственников помещений для управления многоквартирным домом, об утверждении условий договора и даты, с которой договор управления должен вступить в силу; • организовать присутствие при передаче технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, прежней управляющей организацией вновь выбранной управляющей организации; • оказать содействие новой управляющей организации в заключение договора управления с собственниками помещений (который вступает в силу на следующий день после прекращения действия прежнего договора управления многоквартирным домом) • оказать содействие новой управляющей организации в заключение договоров ресурсоснабжения 	<p>Не менее чем за 30 дней до дня прекращения договора управления в одностороннем порядке</p> <p>За 30 дней до прекращения договора управления</p>

Сроки, указанные в таблице, предлагаются на основании опыта по затратам времени на осуществление необходимых действий, а также требования законодательства¹ о том, что управляющая организация за тридцать 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 или 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, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

В случае, если возникнут спорные вопросы по проведению собрания, легитимности собрания необходимо обратиться в Государственную жилищную инспекцию по Вологодской области.²

¹ см. ч.10 ст. 162 Жилищного кодекса

² см. ст. 20 Жилищного кодекса

Признание УК банкротом и введение конкурсного производства еще не означает полную ликвидацию юридического лица. Ликвидация будет осуществлена только после исключения юридического лица из ЕГРЮЛ (единого государственного реестра юридических лиц).

Если управляющая компания продолжает оказание услуг, то жильцы обязаны продолжать оплачивать ее услуги и погашать (если имеется) задолженность. Когда УК перестанет осуществлять оказание услуг, то платить текущие платежи люди не обязаны.

Однако, если на тот момент у собственников жилья будет задолженность, то оплачивать ее жильцы должны этому предприятию до тех пор, пока не будет перехода прав требования третьему лицу, то есть фактическая продажа дебиторской задолженности к населению третьему лицу. Тогда третье лицо будет направлять вам требования о погашении долгов. Но у жильцов имеется право потребовать у Третьего лица подтверждение их прав на такое требование. Если жильцы платить не будут (как некоторые рекомендуют), требование о взыскании с них платы за ЖКУ будет решаться в судебном порядке с соответствующими последствиями (п. 13 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

Если Вы хотите выбрать «новую» управляющую организацию и расторгнуть отношения со "старой управляющей организацией, в отношении которой начата процедура банкротства" Вы можете предпринять следующие действия:

1. Оформить акт о нарушении управляющей организацией своих обязательств по договору управления, в котором указать в чем именно состоит нарушение (нарушения) и направить управляющей организации письменное требование об устранении нарушений до указанного срока.

2. В случае если управляющая организация не реагирует на требования совета МКД и не устраняет выявленные нарушения выполнения договорных обязательств, что приводит к ухудшению состояния многоквартирного дома, условий проживания в нем, или не предоставляет информацию в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации, совет дома может обратиться в орган государственного жилищного надзора.

3. Председатель совет дома может обратиться в орган местного самоуправления о невыполнении управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом.

У каждого из приведенных вариантов действий совета дома свои последствия.

В первом случае, если управляющая организация реагирует на требования совета, устраняет допущенные нарушения и далее налаживает нормальное взаимодействие с советом МКД, собственники помещений и управляющая организация продолжают исполнять договор управления. Если управляющая организация не реагирует на требование совета, совет продолжает оформлять акты о нарушении ею обязательств по договору управления и посылать очередные требования. Все эти документы понадобятся для осуществления следующих шагов совета по прекращению договорных отношений с данной управляющей организацией.

Во втором случае, при обращении совета дома в орган государственного жилищного надзора (лучше всего подписать это обращение членам совета как гражданам - собственникам помещений в доме), орган государственного жилищного надзора должен провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации³. Если проверка установит факты нарушений управляющей организацией требований жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности управляющей организации будет выдано предписание об устранении нарушений. Кроме того, орган государственного жилищного надзора может наложить на управляющую организацию и ее руководителя штраф (штрафы) и применить другие меры административного воздействия⁴.

В третьем случае, при обращении председателя совета МКД в орган местного самоуправления о невыполнении управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом орган местного самоуправления в пятидневный срок должен провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае если проверка подтвердит невыполнение

³ см. ч. 4.2 ст. 20 Жилищного кодекса

⁴ см. ст. 6.4, ст.7.22, ст. 7.23 и ст. 7.23.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

обязательств, орган местного самоуправления не позднее чем через 15 дней со дня обращения председателя совета дома должен созвать общее собрание собственников помещений в доме для решения вопросов о расторжении договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления домом⁵.

⁵ см. ч.1.1 ст. 165 Жилищного кодекса