

Основания управления новостройками:

назначение управляющей организации застройщиком,
открытый конкурс,
общее собрание собственников





Анна Захарова

Директор по сервису и эксплуатации
ANT Development

Генеральный директор УК
ANT Management

Руководитель проекта
«Управление в деталях»:
сервисный консалтинг и обучение



Выбор управляющей организации застройщиком

Срок выбора УК

Обязательная эксплуатационная экспертиза проектной документации

Выбор УК застройщиком **ДО** ввода объекта (минимум за 1 год)*.

Обязательный возмездный договор предэксплуатации:

- приемка объекта
- подготовка объекта к эксплуатации

**Изменения в ЖК РФ и ГрК РФ*

ч.14 ст. 161 ЖК РФ. До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [п. 6 ч. 2 ст. 153](#) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом **не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.**



Выбор управляющей организации застройщиком

Ставка платы за
СИР в договоре
между УК и
застройщиком

Застройщик и УК определяют ставку платы в договоре на основании предварительного профессионального расчета (сертифицированный специалист)

Единые муниципальные ставки не обеспечивают безопасное и качественное обслуживание новостроек

Срок договора
управления
между УК и
застройщиком

1 год с момента ввода объекта.



Обязательность проведения для новостройки

Если застройщик не назначил УК до ввода объекта

Через год после ввода объекта, если застройщик выбрал УК, но собственники в течение года не провели собрание и не выбрали эту или иную УК.

Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом"

Ч.13 ст. 161 ЖК РФ. В течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс, за исключением случая, предусмотренного частью двадцать пятой статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации".



Открытый конкурс

Условия
договора
управления

Возможность включения в конкурсную документацию ставки платы, рассчитанной для конкретного объекта

Срок договора не более 1 года

Порядок
определения
победителя

Изменение процедуры определения победителя. Цена не может быть основанием определения победителя



Общее собрание собственников

**Голосование
застройщика
своими
площадями**

Возможность для застройщика голосовать непроданными площадями независимо от факта государственной регистрации права собственности.

**Кворум для
новостроек**

Возможность проведения повторного собрания в течение года со сниженным кворумом (50% от принявших участие).



Общее собрание собственников

Данные из ЕГРН
для
формирования
реестра
собственников

Обеспечение доступа УК к
информации о собственникам
помещений в ЕГРН

ОСС для МФК и
объектов с единым
общим имуществом
для нескольких
адресов

Необходимы правила
регулирования проведения таких
ОСС.



Благодарю за внимание!

