

## **Неурегулированные вопросы, касающиеся деятельности управляющих организаций в сфере управления многоквартирными домами**

### ***1) Сжатые сроки для выбора собственниками способа управления в новостройках***

В соответствии с ч.ч.4, 12 ст.161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома обязан инициировать проведение открытого конкурса по выбору управляющей организации и в течении 40 дней провести этот конкурс.

В связи с обязанностью органов местного самоуправления проводить конкурс по выбору управляющей организации в столь сжатые сроки, собственники лишены возможности привлечь выбранную ими управляющую организацию, поскольку проведение общего собрания собственников, особенно в домах-новостройках (для кворума необходимы оформление права собственности, принятие помещения по акту), требует более продолжительного времени.

При этом, согласно ч.14 ст. 161 и п.3 ч.5 ст.162 ЖК РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между собственниками и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется 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 на срок не более чем три месяца.

Предлагаем продлить срок до 9 или 12 месяцев.

### ***2) Отсутствие возможности оказания услуг в домах-новостройках до внесения изменений в реестр лицензий***

В соответствии с ч.7 ст.162 ЖК РФ управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Поскольку внесение изменений в указанный реестр лицензий требует определенного времени (в среднем срок рассмотрения заявления в ГЖИ от 1-ого до 2-ух месяцев), то все это время в отношении МКД не могут быть легитимно оказаны услуги по управлению и содержанию общего имущества.

Предлагаем закрепить законодательно возможность оказания услуг по управлению и содержанию в указанный период за назначенной застройщиком управляющей организацией.

### ***3) Отсутствие дифференцированного тарифа на содержание многоквартирного дома разного класса при проведении конкурса по выбору управляющей организации***

При проведении конкурса при отборе органом местного самоуправления управляющей организации при определении размера платы не учитываются особенности индивидуального проекта многоквартирного дома, а также необходимый перечень работ/услуг по содержанию многоквартирных домов, относящихся к различной классификации, такие как комфорт-класс, бизнес-класс, премиум- и элит-класс.

В связи с вышеизложенным, определяемый органом местного самоуправления тариф на содержание общего имущества в многоквартирном доме не достаточен для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, а также надлежащего содержания общего имущества.

Предлагаем ввести коэффициенты для домов различного класса с учетом уровня их технической оснащенности.

**4) Обязанность управляющей организации производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями независимо от оплаты коммунальных услуг потребителями**

В отсутствие решения собственников, принятого на общем собрании, о заключении прямых договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями (РСО), исполнителем коммунальных услуг является управляющая организация.

При этом Управляющая организация обязана в полном объеме оплачивать стоимость коммунальных услуг по договору ресурсоснабжения в РСО, несмотря на задолженность жителей перед управляющей организацией, особенно в домах новостройках.

Таким образом, управляющие организации законодательством РФ поставлены в заведомо невыгодное положение, обязывающее управляющую организацию терпеть убытки и кредитоваться для проведения расчетов с РСО.

**5) Управление многофункциональными комплексами**

При поэтапном введении в эксплуатацию отдельных строений (с присвоением отдельного адреса) многофункционального комплекса с единой инженерной системой и единой охраняемой придомовой территорией, возникает невозможность управления отдельными строениями разными управляющими организациями.

Предлагаем ввести в Жилищный Кодекс понятие «жилой комплекс», определив основными отличительными чертами общую территорию и общие технические сети.

**6) Удаление персональных данных собственников помещений в многоквартирных домах в выписке из ЕГРН**

С 1 марта 2023г. Росреестр перестанет публиковать сведения о собственниках в выписке из ЕГРН, если ее заказывают третьи лица (в т.ч. управляющие организации), согласно Федеральному закону от 14.07.2022 N 266-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О персональных данных", отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части 14 статьи 30 Федерального закона "О банках и банковской деятельности".

Указанное крайне негативно отразится на деятельности управляющих организаций, в том числе на исполнении ими своих обязанностей:

- ведение реестра собственников в соответствии с ч.3.1 ст. 45 ЖК РФ, и как следствие, проблемы при получении кворума при проведении ОСС;

- начисление платы за ЖКУ;

- взыскание задолженности за ЖКУ,

а также неминуемо приведет к росту задолженности управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями.

Предлагаем сохранить существующий на сегодня порядок оформления и получения выписок ЕГРН