

Проведение конкурса по отбору управляющей организации (далее – УК) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию (далее – РВЭ) многоквартирного дома (далее – МКД)

Кто управляет МКД после получения РВЭ:

Не позднее чем через 5 дней со дня получения РВЭ МКД застройщик (а не жители) должен заключить договор управления с УК, которая и будет осуществлять управление МКД до заключения договора управления МКД между жителями, принявшими от застройщика квартиры, и УК, отобранной по результатам конкурса (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ).

Инициирование конкурса:

В течение 20 дней со дня выдачи РВЭ Управа нашего района (сайт Управы <https://zap-degunino.mos.ru/>) размещает извещение о проведении конкурса по отбору УК на сайте <https://www.torgi.gov.ru/>¹ и не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения такого извещения проводит конкурс (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ). Порядок проведения конкурса установлен Правительством РФ². При этом конкурс может проводиться как на право заключения договоров управления одним МКД, так и на право заключения договоров управления несколькими МКД. Нарушение процедуры организации или проведения конкурса является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления МКД, заключенных по результатам такого конкурса (п. 5 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 № 75).

По итогам конкурса определена УК, что дальше:

В течение 10 дней со дня проведения конкурса Управа уведомляет всех жителей, принявших от застройщика квартиры, о результатах конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные жители обязаны заключить договор управления данным домом с УК, отобранной по результатам конкурса. Если в течение 2 месяцев со дня проведения конкурса собственники не заключили договор управления с УК, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ).

Если конкурс признают несостоявшимся:

Договор может быть заключён без проведения конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах конкурса на сайте <https://www.torgi.gov.ru/> (ч. 8, 8.1 ст. 161 ЖК РФ). В таком случае управление МКД осуществляется УК, определенной решением Управы³. Такая УК осуществляет управление МКД до выбора новой УК, но не более 1 года (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ).

Как отказаться от УК:

Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, заключенного по результатам конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора. Для этого необходимо до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников принять решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ).

Если мы не выберем/не реализуем способ управления домом:

По окончании срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам конкурса, будет проводиться новый конкурс (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ).

¹ Постановление Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 «Об определении официального сайта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов и внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

² Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

³ Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».