

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ!

Ни для кого не секрет, что последние десять лет жилищный фонд Уралмаша регулярно становится объектом рейдерских захватов. Об этом и о том, как собственники борются с поддельными протоколами о переходе в управляющие компании, которые они не выбирали, мы неоднократно писали в своей газете, на сайте. Много информации и на городских информационных ресурсах, в сети Интернет.

До настоящего времени это касалось только отдельных домов. Сейчас же в связи с недобросовестными действиями конкурентов, возникла угроза исключения всех многоквартирных домов из реестра лицензий АО «Орджоникидзевская УЖК» с последующим аннулированием её лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами!

С чем это связано?

Решением Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 29.09.2023 г. многоквартирный дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 45, с 01.10.2023 г. был исключен из перечня управляемых АО «Орджоникидзевская УЖК» многоквартирных домов в реестре лицензий Свердловской области, новой управляющей организацией стало ООО «УК «Народная».

В соответствии с ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации.

Согласно п. 22 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом.

Во исполнение требований законодательства АО «Орджоникидзевская УЖК» незамедлительно направило в адрес ООО УК «Народная» уведомление о дате и времени совместного осмотра общего имущества, передачи ключей, а также технической и иной документации на указанный многоквартирный дом. Передача ключей была назначена на 16.00 02.10.2023 г, передача документации назначена на 04.10.2023 в 16.00, в пределах установленного законодательством срока для передачи технической документации. В согласованное время представитель ООО «УК Народная» на передачу технической документации по МКД Машиностроителей, 45 не явился. Фактически техническая документация на многоквартирный дом в полном объеме была передана представителю ООО «УК Народная» по акту 09.10.2023 г., т.е. на 2 рабочих дня позже установленного срока.

В указанных действиях ООО УК «Народная» мы усматриваем признаки злоупотребления правом, выражающегося в намерении создать для АО «Орджоникидзевская УЖК» ситуацию невозможности соблюдения лицензионных требований по передаче технической и иной документации на указанный многоквартирный дом, в том числе с целью инициирования вопроса о привлечении АО «Орджоникидзевская УЖК» к административной ответственности и препятствованию конкурирующей организации в осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами.

01.12.2023 г. Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области было вынесено постановление № 29-05-33-113 о назначении административного наказания по делу об административном правонарушении. АО «Орджоникидзевская УЖК» признано виновным в совершении грубого нарушения лицензионных требований в части нарушения срока передачи технической документации.

23.01.2024 г. Арбитражным судом Свердловской области было отказано в удовлетворении требований АО «Орджоникидзевская УЖК» об отмене постановления об административном правонарушении (дело № А60-68399/2023). В настоящее время данное решение в силу не вступило, обжалуется в установленном законом порядке.

Вступление в силу решения Арбитражного суда Свердловской области и соответственно постановления о привлечении АО «Орджоникидзевская УЖК» к административной ответственности за нарушение срока передачи технической документации согласно ч. 5.2 ст. 198, ч. 2 ст. 199 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 4.2 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 г. N 1110, повлечет за собой принятие Департаментом государственного жилищного и строительного контроля Свердловской области решения об исключении всех многоквартирных домов Общества из реестра лицензий и обращение в лицензионную комиссию с требованием о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии АО «Орджоникидзевская УЖК» на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Что делать?

Если вы хотите сохранить устоявшийся порядок обслуживания вашего многоквартирного дома, наличие аварийно-диспетчерской службы, наличие жилищно-эксплуатационного участка, предлагаем вам провести общее собрание собственников и выбрать управляющей организацией ООО «Алгана».

ООО «Алгана» (ИНН 6686116818) создано 19 июня 2019 года, имеет действующую лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 993 от 24.09.2019 г.

При этом АО «Орджоникидзевская УЖК» продолжит обслуживание дома в качестве подрядной организации по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Выбор ООО «Алгана» предполагает сохранение прежних условий договора управления без повышения тарифа на содержание жилья!!!

В соответствии с действующим законодательством принять участие в собрании и проголосовать за выбор управляющей компании должны собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Инициировать общее собрание может любой из собственников помещений многоквартирного дома, для этого достаточно обратиться к управляющим ЖЭУ или в службу по подготовке и проведению собраний. Обращаем внимание, что служба по подготовке и проведению собраний теперь находится по адресу: г. Екатеринбург, ул. 22 партсъезда, 13.

Что будет, если сейчас не провести общее собрание?

В случае исключения многоквартирных домов из реестра АО «Орджоникидзевская УЖК» продолжит управление многоквартирными домами до выбора собственниками помещений новой управляющей организации. И хорошо если это действительно будет выбор собственников, а не поддельный протокол общего собрания, представленный недобросовестными компаниями в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области с целью получения дома в управление. Если собственники на общем собрании не выберут новую управляющую организацию, орган местного самоуправления проведет открытый конкурс по отбору управляющей организации.