*Тема:*

***«Проблемы при осуществлении управляющими организациями деятельности по управлению многоквартирными домами: анализ и возможности из устранения».***

*В жилищном кодексе РФ отсутствует определение управления многоквартирным домом, хотя на это выделен целый раздел. Вместе с тем можно сформулировать следующее определение: управление многоквартирным домом – это деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченных собственниками организаций по его эксплуатации и улучшению. Цели управления многоквартирным домом указаны в статье 161 Жилищного кодекса РФ: это обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и решение вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.*

*Закон предусматривает управление многоквартирными домами непосредственно собственниками помещений в МКД (непосредственный способ), создание товарищества собственников жилья с целью управления домом либо выбор управляющей организации и заключение с ней договора управления домом. Однако в ввиду несовершенства законодательства, а именно Жилищного кодекса РФ, при управлении многоквартирными домами возникают проблемы. Одной из таких проблем является частая смена управляющей организацией при управлении многоквартирным домом.*

*В настоящее время на практике мы сталкиваемся с многочисленными случаями проведения общих собраний собственников на многоквартирном доме по вопросу смены прежней управляющей организации, на новую, а затем и обратно с новой на прежнюю, которые проводятся одно за другим заинтересованными лицами, преследующими личные цели, не имеющие ни чего общего с интересами большинства собственников в доме, что не может не сказаться на надлежащем содержании и эксплуатации общего имущества в таком доме, на надлежащем предоставлении коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, на качестве платежеспособности граждан в таких домах, так как собственники попросту не знают кому оплачивать за предоставленные жилищные и коммунальные услуги.*

*Нередки случаи, когда, не закончив одно собрание по выбору одной управляющей организации, проводится второе по выбору иной управляющей организации, а то и не одно.*

*Данная ситуация обусловлена тем, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Жилищное законодательство не регулирует периодичность проведения собраний при смене одной управляющей организации на другую, т.е. отсутствует временные интервалы между собраниями собственников по вопросу смены управляющей организации, в которые собственники могли бы дать оценку действиям управляющей организации, приступившей к управлению домом, и в дальнейшем бы отсутствовала необходимость по смене такой организации, а возможно и наоборот когда управляющая организация во временной промежуток не проявила себя с хорошей стороны и имеется необходимость в смене такой организации.*

*Также в настоящее время для выбора управляющей организации достаточно, чтобы за такую управляющую организацию проголосовало большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании собственников, т.е. при ситуации когда в собрание правомочно для принятия каких либо решений при минимальном кворуме 50% + 1 голос голосов от всего дома это будет составлять чуть более четверти собственников во всем доме. Т. е. четверть собственников в доме решает кому доверить управление многоквартирным домом, кто будет обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в таком многоквартирном доме, кто будет предоставлять коммунальные услуги в многоквартирный дом. При такой ситуации мнение иных собственников, обладающих большинством голосов во всем доме, а именно ¾ % голосов во всем доме уже не важно. Также такая ситуация предполагает возможность одновременной организации и проведения лицами, заинтересованными в той или иной управляющей организации, ни одного собрания собственников помещений в доме, а двух или даже трех на которых возможно принятие решение по выбору управляющей организации (25%+25%+25%). При этом каждое из них не будет иметь большинства голосов собственников во всем доме. отдающих предпочтение той или иной управляющей организации.*

*Все вышеизложенное указывает на необходимость внесения изменения в действующее жилищное законодательство. Ранее нами были подготовлены и направлены в министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации предложения по внесению изменений в действующее жилищное законодательство в части:*

*- установления периодичности проведения собраний при смене прежней управляющей организации на новую управляющую организацию, возможно по аналогии с требованиями части 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ которой определено, что собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора, установив иной срок (3 мес., 6 мес., и т.д.). По истечении периода проведения собрания у собственников появится представление о вновь избранной управляющей организации, о качестве надлежащего содержания общего имущества такой управляющей организации;*

*- повышения кворума для принятии решения о выборе управляющей организации (принятие такого решения возможно более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, т.е. более половиной собственников в доме).*

*Но пока на сегодняшний день вышесказанные предложения так и остаются в статусе «предложений».*

*Еще одной острой проблемой при управлении многоквартирными домами является фальсификация документов, связанных с организацией и проведением общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах. Во многом это связано с недобросовестностью некоторых лиц, способных не только ввести собственников в заблуждение, но и сфальсифицировать результаты голосования.*

*На основе поддельных протоколов общих собраний собственников, содержащих их фиктивные подписи, в том числе принимаются решения о выборе управляющей организации с целью заключения договора управления многоквартирным домом и дальнейшего управления управляющей организацией таким многоквартирным домом, где первостепенной задачей стоит получение выгоды, а не обеспечение граждан безопасными и благоприятными условиями проживания. Другими словами собрать деньги с собственников при этом ничего не делая на доме.*

*На практике мы многочисленно сталкиваемся с ситуациями, когда в период рассмотрения заявления о внесении изменений в реестр лицензий Красноярского края в отношении многоквартирного дома, представленного управляющей организацией с целью осуществления управления многоквартирным домом, к нам поступают обращения граждан или юридических лиц, содержащих информацию о признаках фальсификации материалов, составленных по результатам общих собраний собственников, в том числе в бюллетенях собственников, в реестре подписавших договор управления многоквартирным домом. Опять же поступление таких обращений возможно от лиц, преследующих личные цели, не имеющие ни чего общего с интересами большинства собственников в доме, вместе с тем в случае наличия в представленных в службу документах подписей лиц, обратившихся в службу, такие материалы направляются по компетенции в правоохранительные органы для рассмотрения вопроса о возбуждении уголовного дела по статье 327 УК РФ. За истекший период 2020 года службой в правоохранительные органы направлено более 40 обращений по фактам фальсификации официальных документов, порядка 80 пакетов документов (протокол собрания + решения собственников (бюллетени)) изъяты в службе правоохранительными органами. Вместе с тем по ранее направленной службой информации, правоохранительными органами принимаются решения об отказе в возбуждении уголовных дел. Основными причинами при принятии решений об отказе в возбуждении уголовных дел по признакам преступления, предусмотренного статьей 327 УК РФ, указываются отсутствие достаточных оснований для возбуждения уголовного дела, невозможность установления лица, совершившего подделку документов.*

*Вместе с тем хотелось бы отметить, что у службы в рамках своей компетенции все таки имеется возможность противодействовать использованию заведомо подложных документов в сфере управления многоквартирными домами при условии, что отсутствует решение о возбуждении уголовного дела со стороны правоохранительных органов. В данном случае говорим об исключении из подсчета кворума решений собственников (бюллетеней), опровергающих свое участие в общем собрании, самостоятельно обратившихся в правоохранительные органы по факту возможной фальсификации их решений, а затем и в службу, а также исключение из подсчета кворума решений иных собственников (бюллетеней),* *фальсификация которых все таки установлена правоохранительными органами. В случае отсутствия кворума при проведении общего собрания, такое собрание является ничтожным и не требует признания в судебном порядке недействительным, и не может служить основанием для управления многоквартирным домом.*

*Конечно же при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами существует и ряд других проблем, связанных с порядком начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, предоставлением коммунальных услуг гражданам, содержанием и пользованием общего имущества третьими лицами в многоквартирном доме, но как бы не складывалась ситуация с проведением общих собрания собственников помещений в многоквартирном доме по смене управляющих организаций на таком многоквартирном доме, это ни как ни должно отображаться на обеспечении граждан условиями безопасного и благоприятного проживания в доме, а также не должно способствовать ухудшению условий содержания и ремонта дома.*