

Инструкция с разъяснениями памятки (схемы)

Шаг 1. В случае смены управляющей организации перед проведением общего собрания собственников - далее ОСС, инициаторы должны определить, какую организацию они предложат в качестве новой для управления домом.

Инициаторы ОСС должны помнить, что нельзя просто отказаться от услуг старой управляющей организации, не избрав новую. Инициатором может выступить либо кто-то из собственников помещения в МКД, либо действующая УО, если расторжение договора управления происходит по обоюдному согласию (ч.ч. 4, 6, 7 ст. 45 ЖК РФ).

Процедура смены управляющей организации (далее УО) регламентирована Жилищным кодексом РФ (ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Шаг 2. О проведении ОСС необходимо уведомить всех собственников помещений в МКД за 10 календарных дней до даты проведения ОСС.

Условия договора управления МКД и повестку необходимо вынести на голосование собственников.

В повестку общего собрания обязательно необходимо включить вопросы об избрании председателя, секретаря и счётной комиссии, месте хранения протокола, а затем вынести на голосование вопросы о смене УО: о расторжении договора управления с действующей организацией, о выборе новой компании, об утверждении договора управления, перечня работ и услуг, размера платы за жилое помещение.

Шаг 3. Провести ОСС необходимо в соответствии с ст. ст. 44 – 46 ЖК РФ: в таком случае меньше шансов на то, что кто-то оспорит решение ОСС о смене УО.

Вопрос о расторжении договора управления и выборе новой управляющей организации решается простым большинством, то есть 50% + 1 голос от числа голосов, присутствующих на ОСС (ч. 4 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Собственники, выступающие инициаторами ОСС, обязаны направить в УО оригиналы протокола и приложений к нему в течение десяти дней после проведения ОСС, а УО - направить их в орган ГЖН в течение пяти дней с момента их получения, перед этим сняв необходимое количество копий (ч.ч. 1, 1.1 ст. 46 ЖК РФ).

Шаг 4. Когда решение о выборе новой УО принято, то сторонам необходимо заключить и подписать договор управления, утверждённый собственниками в соответствии с требованиями ЖК РФ. Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, сделать это должны собственники, обладающие более 50% голосов от всех голосов в доме.

Если этого не сделать, то при обращении несогласных со сменой УО в суд договор может быть признан незаключённым. Договор управления подписывается непосредственно на общем собрании собственников на котором принято решение о выборе управляющей организации. Это упрощает процесс сбора подписей: в ином случае представителю УО, председателю Совета дома придётся дополнительно обходить квартиры. Собственники также могут доверить право подписи уполномоченному лицу: обычно это председатель Совета МКД и в таком случае на

имя председателя должна быть оформлена соответствующая доверенность (п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

Шаг 5. Инициатору ОСС необходимо уведомить бывшую УО о принятом на ОСС решении.

Когда собственники приняли на ОСС решение о выборе новой управляющей организации, подписали договор управления, УО должна начать процесс включения дома в свою лицензию и передачи дома ей в управление от предыдущей компании.

Необходимо чтобы инициаторы ОСС или уполномоченное собранием лицо уведомили предыдущую УО о принятом на собрании решении. На это отводится пять рабочих дней с момента составления протокола ОСС (п. 18 ПП РФ № 416). К письму прилагаются копии протокола собрания и приложений к нему, подтверждающие легитимность данного решения.

Следующий, один из самых важных, этапов для УО – сообщить об этом в орган ГЖН и подать заявление на включение дома в лицензию. Для этого новой УО необходимо разместить в ГИС ЖКХ сведения о том, что она управляет домом, а затем направить документы в орган ГЖН. Сделать это нужно в течение пяти рабочих дней с момента подписания договора управления (ч. 2 ст. 198 ЖК РФ).

Шаг 6. Получив право на управление домом, новая управляющая организация должна истребовать у своих предшественников техническую документацию на дом и иные документы, которые необходимы для выполнения условий договора управления.

Согласно п. 19 ПП РФ № 416, ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, бывшей УО отводится не более трёх рабочих дней на то, чтобы передать новой организации: техническую документацию; иные связанные с управлением домом документы; ключи от помещений, входящих в состав общего имущества с; электронные коды доступа к общедомовому оборудованию; иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации дома и управления им. Если у предыдущей компании нет каких-то обязательных документов, то, согласно п. 21 ПП РФ № 416, она должна их найти/восстановить за 3 месяца, и направить новой УО.

Все передачи документов оформляются актами (п. 22 ПП РФ № 416). Новой управляющей организации следует строго контролировать сроки получения техдокументации и иных документов на дом.

Если предыдущая УО затягивает процесс передачи документов, отказывается от этого, передала неполный пакет документов, то новой организации следует зафиксировать это документально и обратиться в орган ГЖН, прокуратуру или в суд. Поделитесь положительным опытом смены УО Организация, планируя получить в управление многоквартирный дом, который входит в лицензию другой УО, должна быть готова к долгой и кропотливой работе. Необходимо соблюсти все формальности, чётко следовать требованиям ЖК РФ, ПП РФ № 416, ПП РФ № 491, № 938/пр, не нарушать установленные сроки. Это позволит не только ускорить и облегчить УО процесс перевода дома в её управление, но и защитить свои права на управление МКД в суде, если кто-то из собственников или предыдущая организация решат оспорить такие изменения.

