

«Дорожная карта» по процедуре смены управляющей организации

Шаг 1. Общее собрание собственников помещений МКД.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Первый этап при смене Управляющей организации – проведение общего собрания собственников помещений в МКД. Оно проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится ежегодно, в течение II квартала года, следующего за отчетным годом, если общим собранием собственников не установлено иное (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Помимо годового общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить внеочередные общие собрания (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Проведение внеочередного общего собрания может быть инициировано собственником помещения в МКД (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ), либо действующей Управляющей организацией, если расторжение договора управления МКД происходит по обоюдному согласию (ч.ч. 4, 6, 7 ст. 45 ЖК РФ).

Необходимо отметить, собрание может быть инициировано собственниками помещения МКД в случае если собственники, обладают не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 6.ст. 46 ЖК РФ)

Инициаторы собрания должны помнить, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ).

Провести собрание необходимо в соответствии с ст. ст. 44 – 46 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ, решение о выборе управляющей организации принимается более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме и полностью учитывается при подведении итогов голосования.

Шаг 2. Подготовка проведения общего собрания собственников помещений МКД.

На этой стадии следует сформулировать повестку общего собрания собственников и определиться с формой голосования.

При очной или очно-заочной форме голосования необходимо выбрать время и место проведения собрания для обсуждения вопросов повестки дня, подобрать кандидатуры председателя, секретаря, членов счетной комиссии.

Название Управляющей организации и проект Договора управления МКД необходимо вынести на голосование собственников помещений в МКД. В повестку общего собрания собственников помещений в МКД обязательно нужно включить вопросы о смене Управляющей организации:

- о расторжении договора управления с действующей Управляющей организацией, о выборе новой Управляющей организации;

- об утверждении Договора управления МКД, перечня работ и услуг, размера платы за жилое помещение.

Шаг 3. Оповещение собственников помещений в МКД о проведении общего собрания собственников помещений в МКД.

Оповестить каждого собственника помещения в многоквартирном доме следует не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В зависимости от того, какой способ информирования был ранее установлен общим собранием, можно разместить соответствующее сообщение в ГИС «ЖКХ» или региональной информационной системе (при условии обеспечения размещения сообщения в ГИС «ЖКХ» в автоматизированном режиме), поместить в общедоступных местах, вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить заказным письмом (ч. 4 ст. 45, ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ).

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать информацию об инициаторе проведения общего собрания, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании, а также месте или адресе, где с ними можно ознакомиться. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования в сообщении указывается дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ).

Шаг 4. Подписание Договора управления МКД с выбранной (новой) Управляющей организацией.

Когда решение о выборе новой Управляющей организации принято, то сторонам необходимо подписать утверждённый собственниками помещений в МКД Договор управления МКД. Договор управления заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы ГИС «ЖКХ» путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем 50% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД могут доверить право подписи Договора управления МКД уполномоченному лицу: обычно это Председатель Совета МКД.

Однако следует помнить, что в таком случае на имя Председателя должны быть оформлены соответствующие доверенности (п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

Договор управления МКД должен содержать сведения о сторонах договора, составе общего имущества, предмет и цену договора, периодичность и сроки оказания услуг по договору и др.

Условия договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Сроки действия договора управления многоквартирным домом предусмотрены ч. 5 ст. 162 ЖК РФ (до пяти лет).

По общему правилу, установленному в ч. 7 ст. 162 ЖК РФ, управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом.

Заключенный на любой из указанных сроков договор управления многоквартирным домом автоматически пролонгируется на тот же период с теми же условиями, если ни одна из сторон письменно не заявила о прекращении его действия (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ).

Шаг 4. Оформление результатов голосования собственников помещений МКД.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом. Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через 10 календарных дней с даты проведения общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. 2 Требований № 44/пр).

А) Собственники, выступающие инициаторами общего собрания собственников помещений в МКД, обязаны направить в Управляющую организацию оригиналы Протокола общего собрания собственников помещений в МКД и приложений к нему в течение 10 дней после проведения общего собрания;

Б) Управляющая организация обязана направить их в орган Государственного жилищного надзора в течение 5 дней с момента их получения, перед этим сняв необходимое количество копий (ч.ч. 1, 1.1 ст. 46 ЖК РФ).

Шаг 5. Уведомление предыдущей Управляющей организации о принятом на Общем собрании собственников помещений МКД решения о смене.

После принятия собственниками помещений в МКД на Общем собрании собственников помещений в МКД решения о выборе новой Управляющей организации и подписания Договора управления МКД, новая Управляющая организация должна начать процесс включения МКД в свою лицензию и передачи МКД ей в управление от предыдущей организации.

Необходимо проследить, чтобы инициаторы Общего собрания собственников помещений в МКД или уполномоченное таким собранием лицо - уведомили предыдущую Управляющую организацию о принятом на Общем собрании собственников помещений в МКД решении о смене в течении 5 рабочих дней с момента составления протокола Общего собрания собственников помещений в МКД (п.18 Постановления Правительства РФ № 416).

К письму (уведомлению) прилагаются копии Протокола общего собрания собственников помещений в МКД и приложений к нему, подтверждающие легитимность данного решения.

Шаг 6. Подача заявления в орган Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору для внесения изменений в реестр лицензий.

Новой Управляющей организации необходимо подать заявление в орган Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору на включение МКД в реестр лицензий.

Согласно ч. 1.1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ, Управляющая организация в течение 5 дней с момента получения указанных в ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ подлинников решений и протокола Общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Порядок внесения изменений в реестр лицензий Республики Башкортостан осуществляется в соответствии со ст. 198 Жилищного кодекса РФ, и в соответствии с требованиями приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 года № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» (далее – Порядок № № 938/пр).

Согласно пп. «ж» п. 2 Порядка № № 938/пр в заявлении о внесении изменений в реестр лицензий (далее – Заявление) указывается сведения о дате и способе передачи подлинников решений и протокола(-ов) Общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу выбора, изменения способа управления МКД, принятия решения о заключении и (или) расторжении договора управления МКД, в орган государственного жилищного надзора, таким образом протокол общего собрания собственников помещений в МКД направляется отдельно от Заявления.

Согласно Порядка № № 938/пр прикладывать к Заявлению копии договоров управления МКД не требуется.

В ходе рассмотрения Заявления и документов, орган государственного жилищного надзора осуществляет проверку заявления в соответствии с п. 5 Порядка № № 938/пр.

Шаг 6. Получение у предыдущей Управляющей организации технической документации и иных документов на МКД.

Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на МКД (ч. 10 ст. 162 ЖК РФ).

О смене Управляющей организации предыдущая компания узнает из уведомления, направленного ей инициаторами Общего собрания собственников помещений в МКД или уполномоченным лицом не позднее 5 рабочих дней с момента принятия такого решения (п. 18 Постановления Правительства РФ № 416).

После этого, согласно п. 19 Постановления Правительства РФ № 416, ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, бывшей Управляющей организации отводится не более 3 рабочих дней на то, чтобы передать новой организации:

- техническую документацию на МКД;
- иные связанные с управлением МКД документы;
- ключи от помещений, входящих в состав общего имущества;
- электронные коды доступа к общедомовому оборудованию;
- иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им.

Шаг 7. Сообщите об итогах голосования и принятых решениях всем собственникам.

Итоги голосования и принятые на общем собрании решения доводятся до сведения собственников помещений в доме инициатором проведения собрания не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

СПРАВОЧНО:

Если у предыдущей компании нет каких-то обязательных документов, то согласно п. 21 Постановления Правительства РФ № 416, она должна их найти/восстановить за 3 месяца, и направить новой Управляющей организации.

Все передачи документов оформляются актами (п. 22 Постановления Правительства РФ № 416). Новой Управляющей организации следует строго контролировать сроки получения технической документации и иных документов на МКД.

Статьей 7.23.2 в КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов. Воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выражается в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом.

Если предыдущая Управляющая организация затягивает процесс передачи документов, отказывается от этого, передала неполный пакет документов, то новой организации следует зафиксировать это документально и обратиться в орган Государственного жилищного надзора, в Прокуратуру или в Суд.

ВАЖНО:

Необходимо соблюсти все формальности, чётко следовать требованиям Жилищного кодекса РФ, Постановлению Правительства РФ № 416, Постановлению Правительства РФ № 491, Приказу Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр и не нарушать установленные сроки.

Это позволит не только ускорить и облегчить новой Управляющей организации провести процесс перевода МКД в ее управление, но и защитить права собственников помещений в МКД на управление МКД в Суде, если кто-то из собственников или предыдущая Управляющая организация решит оспорить такие изменения.