

АЛГОРИТМ СМЕНЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

Основанием для смены управляющей компании является:

- невыполнение управляющей компанией условий договора управления многоквартирным домом;
- наличие документально подтвержденных письменных жалоб, обращений, заявлений жителей, зафиксированных в журнале учета в управляющей компании;
- управляющая компания в установленный законодательством срок не устраняет выявленные в процессе эксплуатации жилищного фонда нарушения;
- обращение с жалобами на бездействие управляющей компании в контролирующие органы и органы местного самоуправления;
- невыполнение управляющей компанией предписаний контролирующих органов по устранению выявленных в результате проверок нарушений законодательства.

1. Инициаторами общего собрания собственников является Совет многоквартирного дома или инициативная группа собственников, которые оповещают собственников многоквартирного дома и действующую управляющую компанию о проведении общего собрания не позднее, **чем за 10 дней** путем вывешивания объявления с повесткой дня.

При наличии муниципальных квартир в доме необходимо присутствие представителя органа местного самоуправления обладающего доверенностью по выбору формы управления многоквартирным домом и при выборе организации в качестве управляющей компании от представителей органов местного самоуправления (комитет по ЖКХ Брянской городской администрации).

2. В объявлении должна быть указана повестка дня, включающая в себя следующие вопросы:

- о выборе председательствующего, секретаря собрания и наделении их правом подписания протоколов;
- об утверждении порядка определения количества голосов при голосовании;
- отчет действующей компании;
- признании работы управляющей компании неудовлетворительной;
- о выборе способа управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление;

2) управление товариществом собственников жилья;

3) управления управляющей организацией;

- о выборе новой управляющей компании (создании ТСЖ);

- о заключении собственниками помещений дома договор с новой управляющей компанией (Утверждение Устава товарищества собственников жилья, выбор и утверждение председателя и правления ТСЖ).

3. Общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами от общего числа голосов (количество голосов собственников помещения в многоквартирном доме на общем собрании пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме п. 3 ст.48 Жилищного Кодекса РФ).

(Пример: В доме площадь всех жилых и нежилых помещений составляет 2600 м кв. Количество голосов – 2600. Собственник жилого помещения площадью 48 м кв. обладает 48 голосами).

Протокол общего собрания подписывается собственниками помещений с указанием документа, подтверждающего право собственности. Решения принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования оформляются протоколом итогов голосов.

4. В старую управляющую компанию направляется письмо с уведомлением и решением общего собрания (протоколом) собственников помещений многоквартирного дома о смене способа управления МКД (УК, ТСЖ, непосредственное управление), в ресурсоснабжающие организации направляются письма с уведомлениями и копией протокола о прекращении полномочий старой УК на основании решения собрания собственников и необходимости подписания договоров с вновь выбранной управляющей организацией (ТСЖ).

5. С вновь выбранной УК заключается договор на управление МКД.

6. В соответствии с письмом Минрегионразвития от 20.12.2006 № 14313-РМ/07:

«Согласно части 10 статьи 162 Кодекса управляющая организация обязана передать имеющуюся в ее распоряжении техническую документацию:

- вновь выбранной управляющей организации;

- товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу;

- в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления, или, если собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

Поскольку Кодекс не устанавливает иное, имеющаяся в наличии техническая документация должна передаваться безвозмездно.

Согласно статье 162 Кодекса передача технической документации должна осуществляться за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом.

Реализация выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом не зависит от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов».

7. В случае непринятия старой УК от собственников решения общего собрания (о смене УК), отказа в передаче технической документации, собственники обращаются в прокуратуру, а также подают иск в суд о защите законных прав.