

ПАМЯТКА ПРОКУРАТУРЫ г. Н. НОВГОРОДА

Как сменить управляющую компанию в доме?

Согласно ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не ранее чем через год с даты заключения такого договора, за исключением случаев невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом или изменения способа управления многоквартирным домом.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и принять решение о выборе иной управляющей организации или решение об изменении способа управления многоквартирным домом.

В целях смены управляющей компании в многоквартирном доме необходимо прежде всего провести общее собрание собственников помещений.

В повестку дня общего собрания необходимо включить вопросы о расторжении договора с действующей управляющей организацией и о выборе новой.

Следует помнить, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по общему правилу правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% процентами голосов от общего числа голосов.

Затем согласно п. 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме – сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом. Такое уведомление может быть направлено с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

По общему правилу договор управления считается прекращенным с момента, когда организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, получила уведомление о расторжении договора.

Затем организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая такое уведомление, передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, технические средства и оборудование, а также сведения организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений с каждым собственником помещения в многоквартирном доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания.

Договор управления заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы ГИС ЖКХ путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Договор управления многоквартирным домом по общему правилу заключается на срок не менее года и не более пяти лет. Собственники вправе изменить или расторгнуть договор управления по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством