

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҒЫ
ИГЛИН РАЙОНЫ
МУНИЦИПАЛЬ РАЙОН
ХАКИМИӘТЕ



АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ИГЛИНСКИЙ РАЙОН
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

452410, Иглин ауылы, Ленин урамы, 58
тел. (34795) 2-10-35, факс 2-14-66
e-mail: adm19@bashkortostan.ru

iglino.bashkortostan.ru

452410, с. Иглино, ул. Ленина, 58
тел. (34795) 2-10-35, факс 2-14-66
e-mail: adm19@bashkortostan.ru

13.06.2023 № 01-23-384
На № М02-15-5577 то 08.06.2023 года

Главам сельских поселений
муниципального района
Иглинский район РБ

Председателю ТСН «Дуслык»
И.В. Князевой

Директору ООО «ТСН Дуслык»
И.В. Князевой

Председателю «ТСН на Ворошилова»
Г.А. Решетникову

Администрация муниципального района Иглинский район Республики Башкортостан направляет письмо Министерства жилищно-коммунального хозяйства № М02-15-5577 от 08.06.2023 года для размещения «Дорожной Карты» по процедуре смены управляющей организации на официальном сайте, в сети «Интернет».

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Заместитель главы Администрации
по жизнеобеспечению и ЖКХ

Г.Р. Кульмурзин

08.06.2023 № 102-15-5577

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКААЫ
ТОРЛАК-КОММУНАЛЬ
ХУЖАЛЫК
МИНИСТРЛЫҒЫ
450059, Өфө, Ст.Халтурин урамы, 28
Тел.277-71-06, факс 218-00-30



РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН
МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА
450059, Уфа, ул.Ст.Халтурина, 28
Тел.277-71-06, факс 218-00-30

08.06.2023 № 102-15-5577

На № _____ от _____

Главам Администраций
городских округов и
муниципальных районов
Республика Башкортостан
(по списку)

Г

Г

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан направляет вам «Дорожную карту» по процедуре смены управляющей организации для распространения и использования в работе.

Просим Вас разместить информацию на официальном сайте Администрации муниципального образования, в средствах массовой информации местного уровня, в сети «Интернет».

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

Исполняющий
обязанности министра



И.А. Голованова

О.Ю. Маклакова
218-19-33

«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.