

ПРИОЗЕРСКАЯ ГОРОДСКАЯ ПРОКУРАТУРА ИНФОРМИРУЕТ.

Как сменить управляющую организацию в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений этого дома в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Чтобы сменить управляющую организацию в многоквартирном доме, необходимо придерживаться следующих действий:

Провести общее собрание собственников помещений.

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

Решение общего собрания по данным вопросам принимается большинством голосов от общего количества принимающих участие в собрании собственников помещений. При этом следует учесть, что собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители более чем 50% от общего числа голосов (статьи 44, 45, 46 ЖК РФ).

При расчете кворума учитываются также лица, принявшие от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, которые могут принимать участие в собрании в течение года со дня ввода дома в эксплуатацию (ч. 1.1. ст. 44 ЖК РФ).

Направить письменное уведомление о принятом решении в управляющую организацию.

В течение 5 рабочих дней уведомление о решении расторгнуть договор с приложением копии такого решения необходимо направить в организацию, ранее управляющую многоквартирным домом и в орган государственного жилищного надзора.

Указанное уведомление должно содержать, в частности, наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, и ее адрес. Оно может быть направлено с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Договор управления считается прекращенным с момента, когда организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, получила уведомление о расторжении договора, если иное не предусмотрено договором.

В течение 3 рабочих дней со дня прекращения договора управления управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений общего пользования, электронные коды доступа к

оборудованию, входящему в состав общего имущества, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации дома и иное, вновь выбранной управляющей организации (ч. 10 ст. 162 ЖК РФ).

Заключение договора с новой управляющей организацией.

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

Заместитель городского прокурора
младший советник юстиции

Г.А. Менис