

Как сменить управляющую компанию.

Шаг 1. Выбираем альтернативную управляющую компанию.

Обязательно обсудите вопрос смены УК с соседями. Организуйте встречу с руководством выбранной вами новой управляющей компании и обсудите все интересующие вас вопросы. Причем встретиться надо как можно более крупной по численности группой граждан.

Шаг 2. Выбираем способ смены УК

Жилищный кодекс РФ не дает нам право просто так взять и сменить управляющую компанию. Существует ряд ограничений и, зная их вы можете сделать выбор каким способом вы будете менять управляющую компанию.

Основные способы смены УК:

1. Выбор новой управляющей организации по окончанию срока действия договора управления со старой УК.
2. Существенные нарушения договора управления старой управляющей организацией, дающие собственникам квартир право расторгнуть договор управления в одностороннем порядке (часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ)
3. Лишение управляющей компании лицензии на право управления вашим домом согласно статьи 199 Жилищного кодекса РФ.
4. Смена способа управления многоквартирным жилым домом. Например, на общем собрании собственников вы принимаете решение о создании [ТСЖ](#) или выбираете непосредственное управление, но в последствии товарищество не осуществляет управление многоквартирным жилым домом самостоятельно, а нанимает для этого управляющую компанию в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 137 Жилищного кодекса РФ.

Кстати, у такого способа есть один немаловажный плюс — если новая УК не оправдает ожиданий, то сменить ее можно будет проведя всего одно собрание правления ТСЖ, если это предусмотрено уставом товарищества.

Шаг 3. Проводим собрание собственников по смене управляющей компании в очно-заочной форме

Прежде чем проводить собрание, внимательно изучаем договор управления со старой УК. Это позволит избежать множества ошибок.

- 1) Подготавливаем повестку собрания.

В повестку собрания необходимо включить вопросы о:

- проведении собрания в форме очно-заочного голосования,
- расторжении договора управления заключенного со старой управляющей организацией (с указанием причин),
- выборе способа управления и утверждения новой управляющей организации (с указанием ее формы собственности и наименования),
- утверждении условий договора управления между собственниками и новой управляющей организацией, а также утверждении размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества,
- сроках передачи технической документации и накопленных средств от старой управляющей организации к новой,
- вопросы о порядке уведомления собственников о результатах собрания и месте хранения оригинала протокола собрания.

2) Не менее чем за 10 дней уведомляете всех собственников помещений в доме о проведении собрания.

Согласно Жилищному кодексу РФ, уведомлять необходимо заказным письмом или лично под роспись. Однако, если ранее на собрании собственников вы приняли решение о другом надлежащем способе уведомления, например вывешиванием объявлений на входах в подъезды, то вы можете воспользоваться этим способом.

Если вы не помните, чтобы принимали такое решение, посмотрите в договоре управления.

Если вы вручили уведомление собственнику лично, то необходимо чтобы он расписался о получении уведомления собственноручно в реестре.

Если вы отправили уведомление заказным письмом, то вы делаете запись об этом с указанием номера почтового отправления в реестре.

Если вы разместили уведомление в установленном месте, то делаете запись об этом в реестре, а также необходимы подписи одного - двух свидетелей.

Обязательным приложением к протоколу собрания становится полный реестр собственников помещений в МКД.

3) Проводите очную часть собрания в очно-заочной форме.

Все собственники, как проголосовавшие на очной части собрания, так и проголосовавшие на заочной части, заполняют один и тот же бланк решения.

Однако при получении бланка решения, каждый собственник должен расписаться в реестре выдачи бланков голосования.

4) Проводите заочную часть собрания в очно-заочной форме. Обходите собственников не присутствовавших на очном собрании.

Бланк решения собственников используется все тот же.

5) Составляете протокол собрания.

6) Уведомляете собственников о результатах собрания.

Уведомление о результатах общего собрания собственников размещается не позднее чем через десять дней после завершения собрания в месте определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений.

Шаг 4. Уведомляем старую управляющую организацию о том, что мы ее сменили

В случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, уполномоченное собранием лицо, в течение 5 рабочих дней направляет в адрес старой управляющей компании, а также в органы государственного жилищного надзора, органы муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное 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.

Шаг 5. Заключаем договор управления с новой управляющей организацией

Согласно части 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, более 50% собственников помещений в многоквартирном жилом доме должны расписаться в договоре управления с новой управляющей организацией. Если собственники не произведут этого действия, то договор управления не считается заключенным, не смотря на решение общего собрания собственников.

Рекомендуется подписывать договор управления одновременно с проведением собрания в доме, так как собрать отдельно всех собственников зачастую проблематично.

После того как собрание будет проведено, составлен протокол собрания и подписан договор управления, новая управляющая организация должна будет обратиться с заявлением в орган государственного жилищного надзора, чтобы внести изменения в лицензию этой управляющей организации.

Если все документы будут в порядке, то изменения в лицензию вносятся в течение 10 рабочих дней с момента поступления заявления (п.4 Порядка, утвержденного приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 25.12.2015 г. № 938/пр).

Шаг 6. С какого момента необходимо оплачивать за жилищные услуги в новую УК?

В новую управляющую организацию вы начинаете платить только с того момента, когда у нее будут заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг в вашем многоквартирном жилом доме.

Если этот процесс затянулся по вине старой управляющей компании, собственникам или новой управляющей организации придется решать данный вопрос в судебном порядке, а до того момента платить старой УК.