

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06.04.2010 № 46 - ПГ

Об утверждении Методических
рекомендаций по реализации решений
о выборе и изменении способов управления
многоквартирным домом (МКД)

Для обеспечения управления многоквартирными домами в городе Дубне в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, а также обеспечения прав граждан на участие в управлении многоквартирными домами, -

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить «Методические рекомендации по реализации решения о выборе и изменении способа управления многоквартирными домами (МКД)». Приложение.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации А.А. Бруня.

Глава города Дубны

В.Э. Прох

Разослано: дело, ОГХ, УЭиП, ООСиМС, УК (по списку), КУИ, ТСЖ (по списку), ресурсоснабжающие предприятия (по списку), СМИ, прокуратура.

Ответственный исполнитель:

А.А. Брунь

Визы: Е.А. Штейн, И.В. Шушпанов, Л.И. Лабудева, А.Е. Клубникин, С.В. Бугринов.

Методические рекомендации по реализации решения о выборе и изменении способа управления многоквартирным домом (МКД)

Рекомендации носят информационно-разъяснительный характер и предназначены для практического применения собственниками помещений многоквартирных домов (МКД), управляющими организациями (УК – управляющая компания), товариществами собственников жилья (ТСЖ), жилищными кооперативами (ЖК) и другими участниками правоотношений, возникающих при реализации принятого общим собранием собственников помещений МКД решения о выборе или изменении способа управления домом.

Рекомендации подготовлены на основании требований действующего законодательства Российской Федерации и с учетом предложений ресурсоснабжающих и коммунальных организаций города.

Принятое собственниками жилых помещений дома решение о выборе способа управления реализуется путем:

- заключения договоров, предусмотренных ст. 164 ЖК РФ (при непосредственном способе управления);
- государственной регистрации ТСЖ;
- заключения договоров управления домом, предусмотренных ст. 162 ЖК РФ (при выборе управляющей организации).

Управление домом должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

В зависимости от выбранного способа управления обязанность по надлежащему техническому содержанию дома и обеспечению предоставления жителям коммунальных услуг лежит либо на УК (ТСЖ, ЖСК), либо на собственниках многоквартирного дома.

Законодательство РФ не предусматривает передачу дома как объекта недвижимого имущества собственниками жилых помещений вновь выбранной УК (ТСЖ). Статьей 162 ЖК РФ предусмотрена передача технической документации на дом и иных, связанных с управлением таким домом документов (в том числе документацию по учету движения населения как плательщика жилищно-коммунальных услуг, бухгалтерскую и финансовую документацию и т.д.).

Управляющая организация, вновь выбранная на общем собрании собственников жилых помещений в доме, обязана приступить к управлению домом не позднее чем через 30 дней со дня подписания договора управления многоквартирным домом с первым собственником помещения, если иное не установлено договором управления. ТСЖ либо ЖСК (ЖК) – со дня государственной регистрации как юридического лица.

Однако, совершения только действий по подписанию договора управления или государственной регистрации недостаточно. Процесс предоставления коммунальных услуг непрерывный. Между сторонами этого процесса существуют или складываются гражданско-правовые отношения, которые регулируются договором (поставки) и гражданским законодательством. Основные принципы договорных отношений следующие: граждане и юридические лица свободны в заключении договора; понуждение к заключению договора не допускается; изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных договором либо законом. Таким образом, необходимо заключение договора поставки энергоресурсов и коммунальных услуг.

Изменение способа управления домом осуществляется на основании решения общего собрания собственников жилых помещений в доме, проведенного в очной или заочной форме, в порядке, установленном статьями 44-48 ЖК РФ.

Для того, чтобы собственники жилых помещений дома могли реализовать свое право на выбранный способ управления домом, необходимо совершить следующие действия:

1. Письменно уведомить о принятом собственниками решении предыдущую УК (ТСЖ, ЖСК).

- данное уведомление допускается направить в адрес как собственниками дома, так и вновь избранной УК (ТСЖ). При этом к уведомлению обязательно должна быть приложена копия протокола общего собрания собственников помещений МКД.

- в уведомлении следует указать конкретную дату, с которой УК (ТСЖ) намерена приступить к управлению домом.

Примечание. Период платы за коммунальные услуги, в соответствии с законодательством РФ установлен равным календарному месяцу. Соответственно, целесообразно, чтобы дата начала управления домом совпадала с первым числом месяца.

2. Руководитель прежней УК (ТСЖ, ЖСК) в течение 7 дней после получения уведомления извещает энергоснабжающие и коммунальные службы города о расторжении договоров по данному дому, если иной срок не установлен договором энергоснабжения или договором на поставку коммунальных услуг.

3. Прежняя УК (ТСЖ, ЖСК) передает вновь избранной УК (ТСЖ), а та принимает: технический паспорт на дом и копии иной технической документации, документацию паспортной службы, бухгалтерскую документацию, а также:

- копии документов от энергоснабжающих и коммунальных служб города о расторжении (изменении) договоров с предыдущей УК (ТСЖ, ЖСК) на поставку (обслуживание) данного дома, либо копии документов, подтверждающих наличие договорных отношений между ресурсоснабжающими и управляющими организациями (предыдущими) с актами, устанавливающими границы балансовой принадлежности сетей;

- сальдовые остатки (задолженность и переплата) жителей дома за потребленные жилищно-коммунальные услуги;

- документы, подтверждающие накопленные на специальном счете денежные средства собственников помещений в доме для проведения капитального ремонта дома.

4. Стороны осуществляют прием – передачу документации по акту. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491.

Передача технической документации должна быть осуществлена за 30 дней до прекращения договора управления домом с предыдущей УК.

При смене управляющей организации либо способа управления целесообразно составить двухсторонний акт состояния общего имущества дома. Такой акт подписывается уполномоченным представителем предыдущей УК и полномочным представителем вновь избранной УК. Акт состояния общего имущества может использоваться для оценки результативности работы УК до момента составления акта, а также для планирования работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества. Требование по составлению такого акта может быть прописано в договоре управления.

5. Руководитель вновь избранной управляющей организации заключает с собственниками помещений в доме договор управления, предусмотренный ст.162ЖК РФ, а председатель ТСЖ заключает договор о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений в доме, не являющимися членами товарищества.

Датой начала действия договоров целесообразно установить первое число месяца.

Статьей 162 ЖК РФ определено, что договор управления домом заключается путем составления одного документа в простой письменной форме, подписанного сторонами.

В договор управления домом кроме обязательных, установленных ст. 162 ЖК РФ положений, целесообразно включать положения, обязывающие управляющую организацию при смене УК или способа управления проводить инвентаризацию дебиторской задолженности и документально оформлять ее прием-передачу (уступку прав требования).

Договор управления является срочным договором. Статьей 162 ЖК РФ установлено, что договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее, чем один год и не более, чем на пять лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

При выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом Администрация города рекомендует при заключении договоров управления с УК открывать или сохранять расчетные банковские счета ТСЖ, передавая права на проведение операций по данным счетам управляющей организации. При этом условии обеспечивается достижение прозрачности расходов поступивших финансовых средств, и облегчаются условия проверки финансовой деятельности УК по договору управления ревизионной комиссией ТСЖ.

6. Руководитель вновь выбранной УК (ТСЖ) обращается в ресурсоснабжающие и коммунальные организации с предложением о заключении договора ресурсоснабжения (оказания коммунальных услуг).

Для заключения договора поставки холодной и горячей воды, теплоэнергии для отопления помещений, электро- и газоснабжения, прием сточных вод, утилизацию ТБО организации – поставщику необходимо представить следующие документы:

- 1) заявление о заключении договора, с указанием даты начала действия договора, количестве проживающих в доме и степени благоустройства дома, банковских реквизитов;
- 2) копию протокола общего собрания собственников помещений в доме по избранию управляющей организации или копию протокола собрания ТСЖ об избрании председателя правления;
- 3) копия приказа о назначении руководителя УК;
- 4) копия свидетельства о постановке на налоговый учет в налоговом органе;
- 5) копию свидетельства о внесении УК в Единый Государственный Реестр Юридических Лиц (либо в Единый Государственный Реестр Предпринимателей без образования юридического лица);
- 6) копию договора управления многоквартирным домом, заключенный между УК и собственниками помещений в доме (для исключения спорных ситуаций по выбору управляющей организации);
- 7) копию акта приема-передачи инженерных коммуникаций и приборов учета;
- 8) акт о границах балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон;
- 9) приложение «Ориентировочные величины потребления энергоресурса»;
- 10) другие документы, в соответствии с положениями о поставке отдельных видов энергоресурсов.

В условия договоров поставки энергоресурсов и коммунальных услуг, рекомендуется включить условие: Задолженность (переплата) жителей дома за фактически потребленные энергоресурсы (коммунальные услуги), образовавшуюся между Предприятием и Абонентом (управляющей организацией), должна быть оформлена и передана договором перевода долга (переплаты) в принимающую данный дом управляющую организацию (ТСЖ) на момент заключения договора энергоснабжения (оказания коммунальных услуг).

Для заключения договора энергоснабжения, оказания коммунальных услуг указанная документация должна быть представлена в ресурсоснабжающую и коммунальную организацию не позднее 1 числа расчетного месяца.

7. Необходимость передачи задолженности (переплаты) и, соответственно, сальдовых остатков за коммунальные услуги по договорам УК (ТСЖ, ЖСК) с ресурсоснабжающими организациями следует из содержания раздела III Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (далее по тексту – Правила), утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307.

Размер оплаты за потребленную тепловую энергию в домах, не оборудованных приборами учета, рассчитывается по нормативу и выставляется ежемесячно к оплате населению к размеру 1/12 от общей суммы, включая летний (без отопления) период. Таким образом, отсутствие юридически оформленного соглашения по передаче сальдовых остатков граждан между предыдущей УК (ТСЖ, ЖСК) и вновь выбранной УК (ТСЖ) приведет к тому, что задолженность населения будет числиться за предыдущей организацией, а вновь выбранная УК будет получать неосновательное обогащение.

Передача сальдовых остатков (долгов и переплат) граждан по услуге «текущее содержание и ремонт» в новую УК (ТСЖ) действующим законодательством РФ не предусмотрена. Заключение договора перевода долга или уступки права требования (цессии) между управляющими организациями (ТСЖ, ЖСК) носит добровольный характер. Однако, заключение такого договора желательно, поскольку оставление сальдо за прежней УК (ТСЖ, ЖСК) приведет к резкому снижению платежной дисциплины граждан, частому изменению собственниками помещений в доме управляющих организаций, либо способа управления домом, что отрицательно скажется на всех участниках рынка ЖКХ.

8. Вновь выбранной УК (ТСЖ), либо инициатором проведения собрания при непосредственном способе управления домом направляется в адрес Администрации города (отдел городского хозяйства) для сведения и ведения единого Реестра управления многоквартирными домами следующая информация вместе с уведомлением:

- 1) копия протокола общего собрания собственников помещений МКД о выборе способа управления домом;
- 2) копия акта приема-передачи технической документации на дом;
- 3) копия свидетельства о государственной регистрации УК (ТСЖ) и постановке на учет в территориальном налоговом органе;
- 4) копия Устава УК (ТСЖ).

9. Копия всех документов, поименованных в настоящих рекомендациях должны быть заверены надлежащим образом в соответствии с общими правилами оформления документов.

10. Если между сторонами складывающихся взаимоотношений: управляющая организация, ТСЖ, собственники помещений в доме, ресурсоснабжающие и коммунальные организации, - не во всех случаях удастся достичь согласия по условиям и срокам документальной передачи дома при изменении способа управления, а также по другим вопросам, препятствующим надлежащему управлению многоквартирным домом, заинтересованная сторона вправе за разрешением спора обратиться в прокуратуру или суд.

11. Примерная форма уведомления о принятом собственниками помещений в МКД решении о выбранном способе управления прилагается (Приложение 1).

Приложение 1
к Методическим рекомендациям
по реализации решения о выборе
и изменении способа управления МКД

Руководителю управляющей
организации (ТСЖ, ЖСК, ЖК)
от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим уведомляем Вас, что в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № _____ по адресу: _____, проведенного в форме заочного голосования в период с «_____» _____ 20____ г. по «_____» _____ 20____ г. (либо очного голосования) принято решение об изменении способа управления указанным многоквартирным домом – выбор

_____ (указать выбранную УО, либо ТСЖ, либо непосредственное управление)

На основании изложенного предлагаем Вам расторгнуть договор управления с собственниками помещений нашего многоквартирного дома с «_____» _____ 200__ г. и передать техническую и иную, связанную с управлением домом, документацию до «_____» _____ 20__ г. уполномоченному лицу _____.
(указать Ф.И.О.)

Вновь выбранная управляющая организация (ТСЖ) намерена преступить к управлению данным домом с «01» _____ 20__ г.

Приложение:

1. Копия протокола общего собрания собственников помещений дома.
2. Копия свидетельства о государственной регистрации управляющей организации (ТСЖ).
3. Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени УО (ТСЖ).

/ _____ / _____
(подпись, дата)

(Уведомление должно быть направлено ранее даты, с которой УО (ТСЖ) намерено приступить к управлению домом).