

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД ТАГАНРОГ»

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№

г. Таганрог

Об утверждении «Методических рекомендаций о порядке передачи многоквартирных домов организациями, осуществляющими управление в непосредственное управление собственникам помещений в многоквартирных домах, товариществам собственников жилья и выбранным собственниками управляющим организациям»

Для оказания методической помощи собственникам жилых помещений при реализации права на выбор способа управления многоквартирным домом в соответствии с разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в целях создания условий для управления многоквартирными домами и обеспечения равных условий для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм, Администрация города Таганрога постановляет:

1. Утвердить «Методические рекомендации о порядке передачи многоквартирных домов организациями, осуществляющими управление в непосредственное управление собственникам помещений в многоквартирных домах, товариществам собственников жилья и выбранным собственниками управляющим организациям» (приложение).
2. Рекомендовать организациям, осуществляющим управление многоквартирными домами применять настоящие методические рекомендации при передаче или принятии в управление многоквартирных домов.
3. Комитету социального анализа, прогнозирования и информации Администрации г. Таганрога (Титаренко И.Н.) обеспечить официальное опубликование настоящего постановления и предоставить информацию о его опубликовании в общий отдел Администрации города Таганрога».
4. Общему отделу Администрации города Таганрога (Дьяченко Т.Д.) обеспечить представление копии настоящего постановления и информации о его официальном опубликовании в Администрацию Ростовской области в установленные сроки.
5. Настоящее Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
6. Контроль за исполнением настоящего Постановления возложить на Заместителя Главы Администрации С.А. Ревко.

Мэр Города Таганрога

Н.Д. Федянин

И.о. Начальника УЖКХ г. Таганрога

Л.В. Пришпетная

Начальник юридического отдела
Администрации г. Таганрога

Е.Л. Громыко

Заместитель Главы Администрации -
Управляющий делами

С.В. Дробный

Методические рекомендации о порядке передачи управляющими организациями многоквартирных домов в непосредственное управление собственникам помещений в многоквартирных домах, товариществам собственников жилья и выбранным собственниками управляющим организациям

Настоящие Методические рекомендации устанавливают порядок передачи многоквартирных домов организациями, осуществляющими управление в непосредственное управление собственникам помещений в многоквартирных домах, товариществам собственников жилья и выбранным собственниками управляющим организациям в случае принятия собственниками решения об изменении способа управления или смене управляющей организации.

1. Передача многоквартирного дома в управление управляющей организации.

1.1. Основанием для начала процедуры приема-передачи многоквартирного дома в управление управляющей организации является протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления, заявление о принятии дома в управление, поданное собственниками в выбранную управляющую организацию.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- оригинал или нотариально заверенная копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления;
- документ, подтверждающий полномочия лица, подающего заявление;

При подаче документов заявитель предъявляет документ, удостоверяющий его личность.

1.2. На основании полученного заявления и полного пакета документов руководитель управляющей организации, в которую обратились собственники, в течение 7 календарных дней уведомляет организацию, ранее осуществляющую управление и техническое обслуживание многоквартирного дома, о принятом собственниками решении и начале процедуры приема-передачи многоквартирного дома.

1.3.. Получив уведомление, организация, осуществлявшая ранее управление и техобслуживание многоквартирного дома в течение 10 календарных дней:

- передает лицу, уполномоченному собственниками, имеющемуся в наличии техническую и иную связанную с управлением домом документацию, достаточную для определения границ эксплуатационной ответственности, передаточным актом. Передаточный акт составляется в 3 экземплярах и утверждается принимающей и передающей сторонами. Один экземпляр акта направляется в Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога (далее по тексту УЖКХ);
- направляет ресурсоснабжающим организациям и всем поставщикам услуг уведомления о расторжении договоров;
- направляет уведомления всем собственникам помещений многоквартирного дома о необходимости: ликвидировать имеющуюся задолженность по оплате предоставленных жилищных и коммунальных услуг на дату вступления в силу Договора управления с уполномоченной собственниками управляющей организацией или на дату, указанную в протоколе решения общего собрания собственников о выборе способа управления; указать расчетный счет, на который можно перечислить имеющуюся переплату собственника;
- составляет акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями на дату вступления в силу договора управления;
- направляет лицу, уполномоченному собственниками и в УЖКХ уведомление о передаче многоквартирного дома в управление.

1.4. Действие договора с организацией, ранее осуществляющей управление и техническое обслуживание многоквартирного дома прекращается по истечении 30 дней с момента передачи документов.

1.5. Все денежные средства, полученные в результате перечисления их собственниками помещений многоквартирного дома, или нанимателями, или арендаторами после вступления в силу нового договора управления, организация, осуществлявшая ранее управление и техобслуживание многоквартирного дома, перечисляет на расчетный счет вновь выбранной управляющей организации.

1.6. Расчеты за отопление в многоквартирных домах, выбравшим новую управляющую компанию, осуществляются следующим образом:

- при вступлении в управление после окончания отопительного сезона до 1 сентября (срок уточняется расчетом в зависимости от продолжительности отопительного сезона) средства, поступающие от собственников и нанимателей на расчетный счет выбранной собственниками управляющей организации, возвращаются в прежнюю управляющую организацию для перечисления теплоснабжающим организациям за отпущенную в отопительный сезон тепловую энергию;
- при вступлении в управление управляющей организации после 1 сентября сбор средств от собственников и нанимателей осуществляется управляющей организацией для последующего перечисления теплоснабжающей организации в качестве аванса в счет будущего отпуска тепловой энергии или по факту потребления.

1.7. Реестры договоров на управление многоквартирными домами и договоров с ресурсоснабжающими организациями управляющая организация направляет в УЖКХ для учета домов, собственники которых реализовали право выбора способа управления.

2. Передача многоквартирного дома в управление товариществу собственников жилья.

2.1. Основанием для начала процедуры приема-передачи многоквартирного дома в управление Товариществу собственников жилья (далее по тексту ТСЖ) является протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору в качестве способа управления ТСЖ и свидетельство о его государственной регистрации.

2.2. Председатель ТСЖ в течение 7 дней после его государственной регистрации письменно уведомляет организацию, ранее осуществляющую управление и техническое обслуживание многоквартирного дома, о принятом собственниками решении и начале процедуры приема-передачи многоквартирного дома. К письму прилагаются следующие документы:

- оригинал или нотариально заверенная копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления;
свидетельство о государственной регистрации ТСЖ;

- документ, подтверждающий полномочия лица, подающего заявление;

При подаче документов заявитель предьявляет документ, удостоверяющий его личность.

2.3. Получив уведомление, организация, осуществлявшая ранее управление и техобслуживание многоквартирного дома в течение 10 календарных дней:

- передает председателю ТСЖ или другому лицу, уполномоченному собственниками, имеющуюся в наличии техническую и иную связанную с управлением домом документацию, достаточную для определения границ эксплуатационной ответственности, передаточным актом. Передаточный акт составляется в 3 экземплярах и утверждается принимающей и передающей сторонами. Один экземпляр акта направляется в УЖКХ;

- направляет уведомление ресурсоснабжающим организациям о расторжении договоров;

- направляет уведомления всем собственникам помещений дома о необходимости ликвидировать имеющуюся задолженность по оплате предоставленных жилищных и коммунальных услуг на дату вступления в управление многоквартирным домом ТСЖ или на дату указанную в протоколе решения общего собрания собственников о выборе способа управления; указать расчетный счет, на который можно перечислить имеющуюся переплату собственника;

- составляет акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями на дату прекращения действия договора управления;

- направляет председателю ТСЖ или другому лицу, уполномоченному собственниками и в УЖКХ уведомление о передаче многоквартирного дома в управление.

2.4. Действие договора с организацией, ранее осуществляющей управление и техническое обслуживание многоквартирного дома прекращается по истечении 30 дней с момента передачи документов.

2.5. Все денежные средства, полученные в результате перечисления их собственниками помещений дома, или нанимателями, или арендаторами после смены способа управления, организация, осуществлявшая ранее управление и техобслуживание многоквартирного дома, перечисляет на расчетный счет вновь созданного ТСЖ.

2.6. Расчеты за отопление в жилых домах, изменивших способ управления, осуществляются следующим образом:

— при вступлении в управление ТСЖ после окончания отопительного сезона до 1 сентября (срок уточняется расчетом в зависимости от продолжительности отопительного сезона) средства, поступающие от собственников и нанимателей на расчетный счет ТСЖ, возвращаются в прежнюю управляющую организацию для перечисления теплоснабжающим организациям за отпущенную в отопительный сезон тепловую энергию;

— при вступлении в управление ТСЖ после 1 сентября сбор средств от собственников и нанимателей осуществляется ТСЖ для последующего перечисления теплоснабжающей организации в качестве аванса в счет будущего отпуска тепловой энергии или по факту потребления.

2.7. Информацию о количестве собственников, вступивших в члены ТСЖ, а также реестр договоров с ресурсоснабжающими организациями председатель направляет в УЖКХ для учета домов, собственники которых реализовали право выбора способа управления.

3. Передача многоквартирного дома в непосредственное управление собственникам помещений в многоквартирном доме.

3.1. Основанием для начала процедуры приема-передачи многоквартирного дома в непосредственное управление собственникам помещений в многоквартирном доме является протокол общего собрания собственников помещений по выбору в качестве способа управления – непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

3.2. На основании решения общего собрания собственник, уполномоченный действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами, или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме, в течение 7 дней письменно уведомляет организацию, ранее осуществляющую управление и техническое обслуживание многоквартирного дома, о принятом собственниками решении и начале процедуры приема-передачи многоквартирного дома.

К письму прилагаются следующие документы:

- оригинал или нотариально заверенная копия протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления;

- документ, подтверждающий полномочия лица, подающего заявление;

При подаче документов заявитель предъявляет документ, удостоверяющий его личность.

3.3. Получив уведомление, организация, осуществлявшая ранее управление и техобслуживание многоквартирного дома в течение 10 календарных дней:

- передает лицу, уполномоченному собственниками, имеющемуся в наличии техническую и иную связанную с управлением домом документацию, достаточную для определения границ эксплуатационной ответственности, передаточным актом. Передаточный акт составляется в 3

экземплярах и утверждается принимающей и передающей сторонами. Один экземпляр акта направляется в УЖКХ;

- направляет уведомление ресурсоснабжающим организациям о расторжении договоров;
- направляет уведомления всем собственникам помещений дома о необходимости ликвидировать имеющуюся задолженность по оплате предоставленных жилищных и коммунальных услуг на дату прекращения действовавшего договора управления, указанную в протоколе решения общего собрания собственников о выборе способа управления; указать расчетный счет, на который можно перечислить имеющуюся переплату собственника;
- составляет акты сверки расчетов с ресурсоснабжающими организациями на дату прекращения действия договора управления;
- направляет лицу, уполномоченному собственниками, и в УЖКХ уведомление о передаче многоквартирного дома в управление.

3.4. Действие договора с организацией, ранее осуществляющей управление и техническое обслуживание многоквартирного дома прекращается по истечении 30 дней с момента передачи документов.

3.5. Все денежные средства, полученные в результате перечисления их собственниками помещений дома, или нанимателями, или арендаторами после смены способа управления, организация, осуществлявшая ранее управление и техобслуживание многоквартирного дома, перечисляет на указанные собственниками расчётные счета.

3.6. Расчеты за отопление в жилых домах, собственники помещений в которых выбрали непосредственный способ управления, осуществляются следующим образом:

- при вступлении собственников в непосредственное управление после окончания отопительного сезона до 1 сентября (срок уточняется расчетом в зависимости от продолжительности отопительного сезона) собственники и наниматели дополнительно перечисляют на расчётный счёт прежней управляющей организации денежные средства, необходимые для перечисления теплоснабжающим организациям за отпущенную в отопительный сезон тепловую энергию;
- при вступлении собственников в непосредственное управление после 1 сентября собственники самостоятельно рассчитываются за отопление (теплоснабжение, в том числе поставку твердого топлива при наличии печного отопления) по договорам, заключённым каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

3.7. Реестр договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, лицо, уполномоченное собственниками, направляет в УЖКХ для учета домов, собственники которых реализовали право выбора способа управления.

**Заместитель Главы Администрации-
Управляющий делами**

С.В. Дробный