

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.04.2011

№ 1109

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.

Первый Заместитель Главы Администрации

А.Ф. Курьянов

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. Приведённые ниже нормы станут обязательными для исполнения в случае, если будут предусмотрены договором управления многоквартирным домом.

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, имеющуюся в наличии техническую и иную связанную с управлением домом документацию, достаточную для определения границ эксплуатационной ответственности, передаточным актом. В случае отсутствия необходимой документации решение о её восстановлении или изготовлении принимается собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании одновременно с принятием решения об определении источников финансирования данных работ. 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 уполномоченными 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 предъявляет 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.

В случае отсутствия необходимой документации решение о её восстановлении или изготовлении принимается собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании одновременно с принятием решения об определении источников финансирования данных работ.

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, имеющуюся в наличии техническую и иную связанную с управлением домом документацию, достаточную для определения границ эксплуатационной ответственности, передаточным актом. В случае отсутствия необходимой документации решение о её восстановлении или изготовлении принимается собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании одновременно с принятием решения об определении источников финансирования данных работ. 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**

А.В. Наврат