

РЕГЛАМЕНТ

передачи функций управления многоквартирным домом и технической документации многоквартирного дома управляющей организации, в отношении которой собственники помещений многоквартирного дома приняли решение о заключении договора управления на территории города Ангарска

Настоящий Регламент передачи функций управления многоквартирным домом и технической документации многоквартирного дома управляющей организации, в отношении которой собственники помещений многоквартирного дома приняли решение о заключении договора управления на территории города Ангарска (далее по тексту - Регламент) разработаны с учетом требований раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии со статьями 7, 36 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» иных нормативных актов Российской Федерации в целях:

- обеспечения реализации прав собственников помещений по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- обеспечения реализации прав собственников помещений на бесперебойное получение жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества;
- реализации права на беспрепятственное осуществление законной предпринимательской деятельности;
- предотвращения образования и роста задолженности собственников помещений в многоквартирном доме перед управляющей компанией;
- предотвращения образования и роста задолженности управляющих компаний за поставленные коммунальные ресурсы перед ресурсоснабжающими организациями.

Раздел I. Общие положения

1. Основные понятия, используемые в настоящем Регламенте:

1.1. **Управление многоквартирным домом** – осуществление функций по определению состава и оценки текущего состояния общего имущества в многоквартирном доме, определению целей управления и планирование их достижения, организации комплекса действий по обеспечению сохранности и надлежащего состояния общего имущества и пользования коммунальными услугами (включая организацию внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги); функций по обеспечению возможности пользования помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме; осуществление финансирования реализации текущих и перспективных планов, осуществление оплаты коммунальных услуг, осуществление функций по контролю за достижением планируемых результатов; рассмотрение отчетов исполнителей работ и услуг; принятие решений о пользовании общим имуществом (в том числе о передаче общего имущества в пользование иными лицами), осуществление иных предусмотренных Жилищным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами деятельность по управлению многоквартирным домом.

1.2. **Уполномоченный представитель собственников помещений многоквартирного дома (уполномоченный представитель)** - лицо, осуществляющее представительство прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. **Вновь избранная управляющая организация** – юридическое лицо, созданное в соответствии с действующим законодательством, в отношении которой собственники помещений многоквартирного дома приняли решение о заключении договора управления многоквартирным домом.

1.4. **Предыдущая управляющая организация** – юридическое лицо, созданное в соответствии с действующим законодательством, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом в целях обеспечения безопасных и благоприятных условий для проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на условиях действующего заключенного с собственниками помещений многоквартирного дома договора управления многоквартирным домом.

1.5. **Саморегулируемая организация** – некоммерческая организация, объединяющая юридические лица и (или) физических лиц, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, созданная с целью регулирования профессиональной деятельности в сфере управления многоквартирными домами (далее-СРО).

1.6. **Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме** - общее собрание лиц, осуществляющих права владения, пользования и распоряжения помещением, находящемся в многоквартирном доме и использующее его в соответствии с назначением и в пределах, установленных действующим законодательством, созданное в установленном порядке, имеющее кворум (далее - общее собрание, собственники помещений).

Раздел II. Порядок передачи функций управления многоквартирным домом и технической документации многоквартирного дома управляющей организации, в отношении которой собственники помещений многоквартирного дома приняли решение о заключении договора управления на территории города Ангарска

1. Изменение способа управления многоквартирным домом в соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации является основанием для одностороннего отказа такими собственниками от исполнения договора управления.

2. При расторжении договора управления многоквартирным домом сторона договора обязана возместить другой стороне договора суммы, связанные с невыполнением обязательств по договору.

3. Порядок прекращения обязательств сторон договора управления многоквартирным домом при изменении способа управления многоквартирным домом или при заключении договора управления с вновь избранной управляющей организацией устанавливается Правительством Российской Федерации.

4. Предыдущая управляющая организация **за тридцать дней** до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.1. Отказ от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов не допускается.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения указанного в настоящей части обязательства предыдущая управляющая организация несет административную и иную предусмотренную законодательством ответственность, а перед вновь избранной управляющей организацией, собственниками помещений, непосредственно управляющими многоквартирным домом ответственность в размере причиненных убытков.

5. Передача функций управления многоквартирным домом осуществляется на основании принятого решения об изменении способа управления и (или) о заключении

договора управления с вновь избранной управляющей организацией на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления и (или) о заключении договора управления многоквартирным домом с вновь избранной управляющей организацией **не позднее, чем за 60 дней** до истечения срока действия договора управления с предыдущей управляющей организацией:

5.1.1. Собственники помещений в многоквартирном доме направляют в предыдущую управляющую организацию уведомление о принятом решении на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее - уведомление);

5.1.2. Вновь избранная управляющая организация направляет предыдущей управляющей организации заявление о принятии функций по управлению многоквартирным домом.

5.2. Заявление должно содержать следующие приложения:

- решение (протокол) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору способа управления и (или) заключения договора управления с новой управляющей организацией, проведённого в порядке, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации (с приложением решений собственников помещений в многоквартирном доме);

- заявление собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении договора управления многоквартирным домом с предыдущей управляющей организацией по истечении срока его действия в порядке, установленном действующим законодательством;

- надлежащим образом заверенные копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица, выписки из Единого государственного реестра юридических лиц;

- документ, подтверждающий полномочия лица, подающего заявление (выписка из протокола общего собрания, доверенность).

5.3. Заявление является основанием для начала процедуры приема-передачи многоквартирного дома.

6. Предыдущая управляющая организация после получения уведомления и заявления:

6.1. **В течение пяти дней** со дня получения уведомления и заявления составляет и предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполненных обязательствах на основании договора управления многоквартирным домом.

6.2. **В течение трёх дней** со дня получения уведомления и заявления рассматривает документы, указанные в пункте 5.2. настоящего Регламента, на соответствие требованиям законодательства и принимает решение о передаче функций управления многоквартирным домом и технической документации многоквартирного дома вновь избранной управляющей организации или направляет мотивированный отказ в передаче функций управления многоквартирным домом и технической документации многоквартирного дома.

6.2.1. Предыдущая управляющая организация вправе отказать в передаче функций управления многоквартирным домом и технической документации многоквартирного дома в случае:

- неполного пакета документов, указанных в пункте 5.2. настоящего Регламента;
- несоответствия требованиям законодательства.

6.3. В случае принятия решения о передаче функций управления многоквартирным домом и технической документации многоквартирного дома (далее - решение) подготавливает и передает **в течение двенадцати дней** после дня получения уведомления и заявления вновь избранной управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом, в соответствии с перечнем, установленным п.п. 24, 26 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

6.4. **В течение двух дней** со дня принятия решения:

6.4.1. Предоставляет информацию уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома лицу об имеющейся переплате за жилищно-коммунальные услуги собственниками помещений и нанимателями, а также о финансовых средствах, поступивших на капитальный ремонт от собственников помещений, из бюджета и других источников в сумме, не использованной для проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

6.4.2. Направляет уведомление всем собственникам помещений в многоквартирном доме о необходимости ликвидировать имеющуюся задолженность по оплате предоставленных услуг на основании договора управления многоквартирным домом.

6.4.3. Направляет в банк и (или) в расчетно-кассовый центр, осуществляющий прием платежей от граждан, поставщикам коммунальных услуг и обслуживающим организациям уведомление о расторжении ранее заключенных договоров.

Расторжение договоров осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.5. **В течение десяти дней** со дня направления уведомления, указанного в пункте 6.4.2 настоящего Регламента направляет вновь избранной управляющей организации согласованный с поставщиками коммунальных услуг и обслуживающими организациями акт сверки расчётов за оказанные услуги в соответствии с условиями договора оказания услуг.

7. Вновь избранная управляющая организация **в течение десяти дней** со дня получения документации, указанной в пункте 5.2. настоящего Регламента, составляет двусторонний акт состояния общего имущества в многоквартирном доме.

7.1. Акт подписывается уполномоченным представителем предыдущей управляющей организации и уполномоченным представителем вновь избранной управляющей организации.

7.2. В случае отказа или уклонения предыдущей управляющей организации от составления или подписания акта состояния общего имущества многоквартирного дома, указанный акт подписывается уполномоченным представителем собственников помещений многоквартирного дома и уполномоченным представителем вновь избранной управляющей организации.

8. Вновь избранная управляющая организация **в течение пяти дней** с момента подписания акта состояния общего имущества многоквартирного дома принимает документацию, указанную в пункте 5.2. настоящего Регламента, и заключает договоры управления многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирном доме, договоры с поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

И.о. главы города

Е.Ю. Федорова