**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О ВЫБОРЕ И ИЗМЕНЕНИЮ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ (МКД), СМЕНЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

*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.*

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

* заключения договоров, предусмотренных ст.164 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - 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 документации по учету движения населения как плательщика жилищно-коммунальных услуг, бухгалтерской и финансовой документации 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 одних 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, а при отсутствии кворума -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 как со стороны собственников дома, так и со стороны совета (председателя) МКД. 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 семи 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 выбранной 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 2006 года №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 МКД. Такой акт подписывается представителями предыдущей и вновь избранной УК. Акт состояния общего имущества может использоваться для оценки результативности работы УК до момента составления акта, а также планирования работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества. Требование по составлению такого акта может быть прописано в договоре управления.

5. Руководитель вновь выбранной управляющей организации после дачи заключения по условиям проекта договора советом многоквартирного дома и рассмотрения его на общем собрании собственников МКД заключает с собственниками помещений в доме договор управления, предусмотренный ст.162 ЖК РФ, а председатель ТСЖ заключает договор о содержании и ремонте общего имущества в доме с собственниками помещений, 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.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключа­емого договора. 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.

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, электроснабжения, на прием сточных вод, утилизацию ТБО организации – поставщику необходимо представить следующие документы:

1. заявление о заключении договора, с указанием даты начала действия договора, количества 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. копию приказа о назначении руководителя УК;
4. копию 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, заключенного 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 организации 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 в размере 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 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 органа местного самоуправления для сведения следующая информация (вместе с уведомлением):

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

9. Копии всех документов, поименованных в настоящих рекомендациях, должны быть заверены 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 удается 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 должна обратиться за разрешением спора в прокуратуру или суд.