



Муниципальное бюджетное учреждение
«Центр управления городом»



Смена управляющей компании. Порядок действий

г. Ульяновск,
2020г.

Введение

Согласно статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации одним из способов управления многоквартирным домом является **управление управляющей организацией**.

В нашем городе наиболее распространены ситуации, когда собственников многоквартирных домов обслуживают управляющие компании (УК). Взаимодействие жителей и УК имеет ряд особенностей. Нередко у собственников возникают претензии к качеству выполняемых работ. В случае неудовлетворения деятельности УК собственники вправе сменить управляющую компанию.

В процессе смены управляющей компании у собственников многоквартирного дома порой возникают вопросы.

Настоящая брошюра является кратким набором методического материала по вопросу смены управляющей компании. Приведен алгоритм действий для осуществления смены УК.



Алгоритм действий при смене управляющей компании многоквартирного дома

Во-первых, необходимо провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Инициатором может быть один из собственников помещений в многоквартирном доме, либо действующая управляющая компания, если расторжение договора управления происходит по соглашению сторон (ч.ч. 4, 6, 7 ст. 45 ЖК РФ).

Перед проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предварительно необходимо определиться с новой управляющей компанией. Название управляющей компании и проект договора управления необходимо вынести на голосование собственников.

В повестку общего собрания собственников необходимо включить вопросы об избрании председателя, секретаря и счётной комиссии, месте хранения протокола, а затем вынести на голосование вопросы о смене управляющей компании: о расторжении договора управления с действующей управляющей компанией, о выборе новой компании, об утверждении договора управления, перечня работ и услуг, размера платы за жилое помещение.

Вопрос о расторжении договора управления и выборе новой УК решается простым большинством, то есть 50% + 1 голос от числа голосов, присутствующих на общем собрании собственников (ОСС) (ч. 4 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Примерные образцы документов для проведения общего собрания собственников многоквартирного дома

Образец уведомления:

г. Ульяновск	СООБЩЕНИЕ	«__» _____ 20__ г.
о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ульяновск, ул. _____, д. __		
Уважаемые собственники помещений!		
Приглашаю вас принять участие в общем собрании собственников помещений многоквартирном доме №__ по ул. _____ города Ульяновска, которое состоится в период с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года.		
Форма проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: очно-заочная.		
Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: собственник квартиры №__ дома №__ по ул. _____ города Ульяновска, свидетельство о государственной регистрации права собственности _____ от «__» _____ г.		
Очное обсуждение вопросов повестки дня путем совместного присутствия и принятие решений по вопросам, поставленным на голосование будет проходить «__» _____ 20__ года в _____ часов _____ минут по адресу: город Ульяновск, ул. _____, дом №__, место		

проведения: _____.
Также вы можете передать принятые вами решения по вопросам повестки дня по адресу: город Ульяновск, ул. _____, дом № _____, квартира № _____ в период с « _____ » _____ 20__ года по « _____ » _____ 20__ года с _____ час. _____ мин. до _____ час. _____ мин.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Избрание состава счетной комиссии.

3. Расторжение договора управления многоквартирным домом, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме и _____ с « _____ » _____ 20__ года.

4. Выбор управляющей организации ООО « _____ » для управления многоквартирным домом и утверждение условий договора управления многоквартирным домом с « _____ » _____ 20__ года.

5. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на период с « _____ » _____ 20__ г. по « _____ » _____ 20__ г., а также ежемесячного размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1).

6. Утверждение перечня работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с « _____ » _____ 20__ г. по « _____ » _____ 20__ г., а также ежемесячного размера платы на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2).

7. Избрание совета многоквартирного дома.

8. Избрание председателя совета многоквартирного дома.

9. Определение срока действия совета многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома.

10. Утверждение суммы вознаграждения председателю совета многоквартирного дома, условия и порядок выплаты вознаграждения.

11. Утверждение способа уведомления собственников о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме посредством размещения сообщения о проведении общих собраний и итогов голосования на информационных досках.

12. Утверждение порядка оформления и хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Ознакомиться с материалами, которые будут представлены на данном собрании, можно по адресу: город Ульяновск, ул. _____, дом № _____, квартира № _____ с _____ часов _____ минут до _____ часов _____ минут.

Дополнительно сообщаю, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч.3 ст.48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч.5 ст.46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

С уважением, инициатор общего собрания собственников помещений в вышеуказанном многоквартирном доме - собственник помещения № _____ дома № _____ по ул. _____ города Ульяновска:

(Ф.И.О.) (подпись)

Образец бюллетеня для голосования:

РЕШЕНИЕ

**СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГOKBAPТИРНОМ ДОМЕ №__ ПО
УЛ. _____ ГОРОДА УЛЬЯНОВСКА,
ПРОВОДИМОГО В ФОРМЕ ОЧНО-ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ**

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в форме очно-заочного голосования в период с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: собственник квартиры №__ дома №__ по ул. _____ города Ульяновска _____, свидетельство о государственной регистрации права собственности № _____ от «__» _____ года.

Сведения о собственнике помещения (представителе собственника):

Ф.И.О.

Сведения о документе на право собственности:

Документ, _____ подтверждающий _____ право _____ собственности _____ на _____ помещение: _____

(наименование, серия, номер, дата выдачи)

Сведения о помещении: квартира № ____, общая площадь помещения _____ м², доля собственника в помещении _____ м².

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Избрание состава счетной комиссии.
3. Расторжение договора управления многоквартирным домом, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме и _____ с «__» _____ 20__ года.
4. Выбор управляющей организации ООО « _____ » для управления многоквартирным домом и утверждение условий договора управления многоквартирным домом с «__» _____ 20__ года.
5. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г., а также ежемесячного размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1).
6. Утверждение перечня работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г., а также ежемесячного размера платы на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2).
7. Избрание совета многоквартирного дома.
8. Избрание председателя совета многоквартирного дома.
9. Определение срока действия совета многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома.
10. Утверждение суммы вознаграждения председателю совета многоквартирного дома, условия и порядок выплаты вознаграждения.
11. Утверждение способа уведомления собственников о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме посредством размещения сообщения о проведении общих собраний и итогов голосования на информационных досках.
12. Утверждение порядка оформления и хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

ВНИМАНИЕ! Зачеркнуть знаком «X» НЕНУЖНЫЕ, оставив ОДИН вариант голосования.

1. Первый вопрос. Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Предложено:

Избрать председателем собрания _____ кв. _____

Избрать секретарём собрания _____ кв. _____.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

2. Второй вопрос. Избрание состава счетной комиссии.

Предложено: Избрать счётную комиссию в составе:

_____, кв. _____

_____, кв. _____

_____, кв. _____.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

3. Третий вопрос. Расторжение договора управления многоквартирным домом, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме и _____ с «__» _____ 20__ года.

Предложено: Расторгнуть договор управления многоквартирным домом, заключенный между собственниками помещений в многоквартирном доме и _____ с «__» _____ 20__ года.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

4. Четвертый вопрос. Выбор управляющей организации ООО «_____» для управления многоквартирным домом и утверждение условий договора управления многоквартирным домом с «__» _____ 20__ года.

Предложено: Выбрать управляющую организацию ООО «_____» для управления многоквартирным домом и утвердить условия договора управления многоквартирным домом с «__» _____ 20__ года.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

5. Пятый вопрос. Утверждение перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г., а также ежемесячного размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1).

Предложено: Утвердить перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г., а также ежемесячный размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1).

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

6. Шестой вопрос. Утверждение перечня работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г., а также ежемесячного размера платы на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2).

Предложено: Утвердить перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г., а также ежемесячный размер платы на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2).

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

7.Седьмой вопрос. Избрание совета многоквартирного дома.

Предложено: Избрать совет многоквартирного дома №__ по ул._____ города Ульяновска в следующем составе:

_____.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

8.Восьмой вопрос. Избрание председателя совета многоквартирного дома.

Предложено: Избрать _____ председателем совета многоквартирного дома №__ по ул._____ города Ульяновска.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

9.Девятый вопрос. Определение срока действия совета многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома.

Предложено: Определить срок действия совета многоквартирного дома №__ по ул._____ города Ульяновска и председателя совета многоквартирного дома №__ по ул._____ города Ульяновска на _____.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

10.Десятый вопрос. Утверждение суммы вознаграждения председателю совета многоквартирного дома, условия и порядок выплаты вознаграждения.

Предложено: Утвердить вознаграждение председателю совета многоквартирного дома №__ по ул._____ города Ульяновска, исходя из установленного собственниками помещений размера платы в сумме _____ рублей _____ с квадратного метра общей площади многоквартирного дома; уполномочить ООО «_____» производить выплату вознаграждения через платежного агента ООО «РИЦ-Ульяновск» путем выделения в платежном документе для внесения платы за содержание и ремонт и предоставления коммунальных услуг отдельной строки «Вознаграждение председателю совета МКД».

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

11.Одиннадцатый вопрос. Утверждение способа уведомления собственников о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме посредством размещения сообщения о проведении общих собраний и итогов голосования на информационных досках.

Предложено: Утвердить способ уведомления собственников о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме посредством размещения сообщения о проведении общих собраний и итогов голосования на информационных досках.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

12.Двенадцатый вопрос. Утверждение порядка оформления и хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Предложено: Утвердить следующий порядок оформления и хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:

-оформить и подписать в _____ экземплярах протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме председателем и секретарем общего собрания, а также счетной комиссией и определить местом хранения протокола №__ общего собрания собственников помещений дома от «__» _____ 20__ г.:

- Агентство государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области по адресу: г.Ульяновск, ул.Крымова, 12;

- у инициатора собрания;

- ООО « _____ »;
- ООО « _____ ».

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Решения собственников помещений в многоквартирном доме хранить в органе государственного жилищного надзора, копии решений – у инициатора общего собрания.

Дата заполнения « ____ » _____ 20__ г. _____
(подпись) (расшифровка подписи)

Контактный телефон: _____

В случае если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с требованиями п.п.3 и 4 ст.185.1 ГК РФ или удостоверенной нотариально.

В случае если несовершеннолетний имеет долю в праве собственности помещения, то за такое лицо голосует законный представитель (родитель, опекун). Полномочия в данном случае возникает непосредственно из закона ст.28 ГК РФ.

В соответствии со ст.9 Федерального закона от 27 июля 2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» даю согласие на обработку моих персональных данных.

Образец протокола общего собрания собственников помещений:

ПРОТОКОЛ № _____

**внеочередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: город Ульяновск,
ул. _____, дом № _____**

город Ульяновск « ____ » _____ 20__ года

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводилось в форме очно-заочного голосования в период с « ____ » _____ 20__ года по « ____ » _____ 20__ года.

Форма проведения общего собрания: очно-заочное голосование.

Общее собрание созвано по инициативе собственника жилого помещения, расположенного по адресу: город Ульяновск, ул. _____, дом № _____, квартира № _____.

Документ, подтверждающий право собственности на помещение: _____.

(наименование, серия, номер, дата выдачи)

Общая площадь жилых помещений дома: _____ м².

Площадь помещений, находящихся в собственности физических лиц _____ м².

Площадь помещений, находящихся в собственности юридических лиц _____ м².

Площадь помещений, находящихся в муниципальной собственности _____ м².

Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений по вопросам, поставленным на голосование, проводилось « ____ » _____ 20__ года в _____ часов _____ минут по адресу: город Ульяновск, ул. _____, дом № _____, место проведения общего собрания: _____.

В голосовании приняли участие _____ собственников помещений, обладающие _____ м², что составляет _____ % голосов от общего числа голосов собственников помещений. Общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня. **Кворум имеется.**

Принятые собственниками помещений решения по вопросам повестки дня принимались по адресу: город Ульяновск, проспект Гая, дом №11, квартира №__ с __ час __ мин. до __ час. __ мин. Последний день приема заполненных решений «__» _____ 20__ года до __ час. __ мин.

Дата и место подсчета голосов: «__» _____ года по адресу: город Ульяновск, ул. _____, дом №__, квартира №__.

Подсчет проводился счетной комиссией в составе: _____

Уведомления о проведении общего собрания собственников вручены собственникам помещений «__» _____ 20__ г.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- 1.Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.Избрание состава счетной комиссии.
- 3.Расторжение договора управления многоквартирным домом, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме и _____ с «__» _____ 20__ года.
- 4.Выбор управляющей организации ООО «_____» для управления многоквартирным домом и утверждение условий договора управления многоквартирным домом с «__» _____ 20__ года.
- 5.Утверждение перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г., а также ежемесячного размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1).
- 6.Утверждение перечня работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г., а также ежемесячного размера платы на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2).
- 7.Избрание совета многоквартирного дома.
- 8.Избрание председателя совета многоквартирного дома.
- 9.Определение срока действия совета многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома.
- 10.Утверждение суммы вознаграждения председателю совета многоквартирного дома, условия и порядок выплаты вознаграждения.
- 11.Утверждение способа уведомления собственников о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме посредством размещения сообщения о проведении общих собраний и итогов голосования на информационных досках.
- 12.Утверждение порядка оформления и хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ

1.По первому вопросу «Избрание председателя и секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

СЛУШАЛИ: _____

(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО:

Избрать председателем собрания _____ кв. _____

Избрать секретарём собрания _____ кв. _____.

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Избрать председателем собрания _____ кв. _____

Избрать секретарём собрания _____ кв. _____.

2. По второму вопросу «Избрание состава счетной комиссии».

СЛУШАЛИ: _____
(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать счётную комиссию в составе:

_____, кв. _____
_____, кв. _____
_____, кв. _____.

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Избрать счётную комиссию в составе:

_____, кв. _____
_____, кв. _____
_____, кв. _____.

3. По третьему вопросу «Расторжение договора управления многоквартирным домом, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме и _____ с «__» _____ 20__ года».

СЛУШАЛИ: _____
(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Расторгнуть договор управления многоквартирным домом, заключенный между собственниками помещений в многоквартирном доме и _____ с «__» _____ 20__ года.

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Расторгнуть договор управления многоквартирным домом, заключенный между собственниками помещений в многоквартирном доме и _____ с «__» _____ 20__ года.

4. По четвертому вопросу «Выбор управляющей организации ООО «_____» для управления многоквартирным домом и утверждение условий договора управления многоквартирным домом с «__» _____ 20__ года».

СЛУШАЛИ: _____
(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Выбрать управляющую организацию ООО «_____» для управления многоквартирным домом и утвердить условия договора управления многоквартирным домом с «__» _____ 20__ года.

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Выбрать управляющую организацию ООО «_____» для управления многоквартирным домом и утвердить условия договора управления многоквартирным домом с «__» _____ 20__ года.

5. По пятому вопросу «Утверждение перечня работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г., а также ежемесячного размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1)».

СЛУШАЛИ: _____

(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на период с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г., а также ежемесячный размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1).

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Утвердить перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на период с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г., а также ежемесячный размер платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №1).

6. По шестому вопросу «Утверждение перечня работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г., а также ежемесячного размера платы на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2)».

СЛУШАЛИ: _____

(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г., а также ежемесячный размер платы на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2).

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Утвердить перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на период с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г., а также ежемесячный размер платы на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2).

7. По седьмому вопросу «Избрание совета многоквартирного дома».

СЛУШАЛИ: _____

(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать совет многоквартирного дома №___ по ул. _____ города Ульяновска в следующем составе:

_____.

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Избрать совет многоквартирного дома №___ по ул. _____ города Ульяновска в следующем составе:

_____.

_____ ;
_____ ;
_____ .

8. По восьмому вопросу «Избрание председателя совета многоквартирного дома».

СЛУШАЛИ: _____

(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать _____

председателем совета многоквартирного дома №__ по ул. _____ города Ульяновска.

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Избрать _____ председателем совета многоквартирного дома №__ по ул. _____ города Ульяновска.

9. По девятому вопросу «Определение срока действия совета многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома».

СЛУШАЛИ: _____

(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Определить срок действия совета многоквартирного дома №__ по ул. _____ города Ульяновска и председателя совета многоквартирного дома №__ по ул. _____ города Ульяновска на _____.

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Определить срок действия совета многоквартирного дома №__ по ул. _____ города Ульяновска и председателя совета многоквартирного дома №__ по ул. _____ города Ульяновска на _____.

10. По десятому вопросу «Утверждение суммы вознаграждения председателю совета многоквартирного дома, условия и порядок выплаты вознаграждения».

СЛУШАЛИ: _____

(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить вознаграждение председателю совета многоквартирного дома №__ по ул. _____ города Ульяновска, исходя из установленного собственниками помещений размера платы в сумме _____ рублей _____ с квадратного метра общей площади многоквартирного дома; уполномочить ООО «_____» производить выплату вознаграждения через платежного агента ООО «РИЦ-Ульяновск» путем выделения в платежном документе для внесения платы за содержание и ремонт и предоставления коммунальных услуг отдельной строки «Вознаграждению председателю совета МКД».

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Утвердить вознаграждение председателю совета многоквартирного дома №__ по ул. _____ города Ульяновска, исходя из установленного собственниками помещений размера платы в сумме _____ рублей _____ с квадратного метра общей площади многоквартирного дома; уполномочить ООО «_____» производить выплату вознаграждения через платежного агента ООО «РИЦ-Ульяновск» путем выделения в платежном документе для внесения платы за содержание и ремонт и предоставления коммунальных услуг отдельной строки «Вознаграждение председателю совета МКД».

11. По одиннадцатому вопросу «Утверждение способа уведомления собственников о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме посредством размещения сообщения о проведении общих собраний и итогов голосования на информационных досках».

СЛУШАЛИ: _____

(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить способ уведомления собственников о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме посредством размещения сообщения о проведении общих собраний и итогов голосования на информационных досках.

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Утвердить способ уведомления собственников о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме посредством размещения сообщения о проведении общих собраний и итогов голосования на информационных досках.

12. По двенадцатому вопросу «Утверждение порядка оформления и хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома».

СЛУШАЛИ: _____

(Ф.И.О. выступающего, краткое содержание выступления)

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить следующий порядок оформления и хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:

- оформить и подписать в _____ экземплярах протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме председателем и секретарем общего собрания, а также счетной комиссией и определить местом хранения протокола № _____ общего собрания собственников помещений дома от « _____ » _____ 20 _____ г.:

- Агентство государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области по адресу: г. Ульяновск, ул. Крымова, 12

- у инициатора собрания

- ООО « _____ »

- ООО « _____ ».

Решения собственников помещений в многоквартирном доме хранить в органе государственного жилищного надзора, копии решений – у инициатора общего собрания.

Голосовали:

«ЗА» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ПРОТИВ» - _____ м², что составляет _____ % голосов;

«ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____ м², что составляет _____ % голосов.

Принято (единогласно или большинством голосов) _____.

РЕШИЛИ:

Утвердить следующий порядок оформления и хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:

- оформить и подписать в _____ экземплярах протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме председателем и секретарем общего собрания, а также счетной комиссией и определить местом хранения протокола № _____ общего собрания собственников помещений дома от « _____ » _____ 20 _____ г.:

- Агентство государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области по адресу: г. Ульяновск, ул. Крымова, 12;

- у инициатора собрания.

- ООО « _____ »;

- ООО « _____ ».

Решения собственников помещений в многоквартирном доме хранить в органе государственного жилищного надзора, копии решений – у инициатора общего собрания.

Протокол № _____ общего собрания собственников помещений составлен на _____ листах в _____ экземплярах.

Приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме:

- 1.Реестр собственников помещений многоквартирного дома на __ л., в 1 экз.
- 2.Сообщение о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на __ л., в 1 экз.
- 3.Документ, подтверждающий извещение собственников о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не позднее чем за 10 дней до даты его проведения посредством размещения сообщений в местах, доступных для ознакомления всеми собственниками помещений на __ л., в 1 экз.
- 4.Листы регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на общем собрании на __ л., в 1 экз.
- 5.Решения собственников помещений в многоквартирном доме на __ л., в 1 экз.
- 6.Приложение №1 «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».
- 7.Приложение №2 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Председатель собрания _____
(подпись, Ф.И.О.)

Секретарь собрания _____
(подпись, Ф.И.О.)

Счетная комиссия в составе:

(подпись, Ф.И.О.)

(подпись, Ф.И.О.)

(подпись, Ф.И.О.)

Инициатор собрания _____
(подпись, Ф.И.О.)

Во - вторых, когда решение о выборе новой УО принято, то сторонам необходимо подписать утверждённый собственниками договор управления. Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, сделать это должны собственники, обладающие более 50% голосов от всех голосов в доме.

Как правило, договор управления подписывается непосредственно на ОСС, на котором принято решение о выборе управляющей организации. Это упрощает процесс сбора подписей: в ином случае представителю управляющей компании, председателю Совета дома придётся дополнительно обходить квартиры.

Также собственники могут доверить право подписи уполномоченному лицу, например, председателю Совета МКД. Однако следует помнить, что в таком случае на имя председателя должны быть оформлены соответствующие доверенности (п. 3 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

В - третьих, когда собственники приняли на ОСС решение о смене управляющей компании, подписали договор управления, управляющая компания должна начать процесс включения дома в свой реестр лицензии и передачи дома ей в управление от предыдущей компании.

Инициатору собрания или уполномоченному собранием лицу необходимо уведомить предыдущую управляющую компанию и остальных

собственников о принятом на собрании решении. На это отводится пять рабочих дней с момента составления протокола ОСС (п. 18 Постановления правительства РФ «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» № 416). К письму прилагаются копии протокола собрания и приложений к нему, подтверждающие легитимность данного решения. А «старая» УК, затем, направляет эти документы в орган жилищного надзора (в Ульяновске – в агентство строительного и жилищного надзора Ульяновской области). Инициатор общего собрания собственников помещений так же обязан направить в «новую» УК оригиналы протокола и приложений к нему. Собственники могут, также, напрямую (минуя «старую» УК) передать документы в надзорные органы, которые в свою очередь, должны будут внести изменения в реестр лицензий управляющих компаний.

В – четвертых, вновь избранная управляющая компания должна уведомить орган жилищного надзора о принятом решении собственников и подать заявление на включение дома в лицензию.

Для этого новой управляющей организации необходимо разместить в ГИС ЖКХ сведения о том, что она управляет домом, а затем направить документы в орган ГЖН. Сделать это нужно в течение пяти рабочих дней с момента подписания договора управления (ч. 2 ст. 198 ЖК РФ).

К заявлению необходимо приложить копию протокола ОСС, на котором УК была выбрана для управления домом, и копию договора управления, подписанного собственниками в соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ. Управление домом начнётся именно с даты внесения изменений в реестр лицензий (ч. 7 ст. 162, ч. 4 ст. 198 ЖК РФ).

В – пятых, получив право на управление домом, новая управляющая организация должна истребовать у своих предшественников техническую документацию на дом и иные документы, которые необходимы для выполнения условий договора управления.

О смене УК предыдущая компания узнаёт из уведомления, направленного ей инициаторами ОСС или уполномоченным лицом.

После этого, согласно п. 19 ПП РФ № 416, ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, бывшей УО отводится не более трёх рабочих дней на то, чтобы передать новой организации:

- техническую документацию;
- иные связанные с управлением домом документы;
- ключи от помещений, входящих в состав общего имущества;
- иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации дома и управления им.

Если у предыдущей компании нет каких-то обязательных документов, то, согласно п. 21 ПП РФ № 416, она должна их найти/восстановить за 3 месяца, и направить новой УО. Все передачи документов оформляются актами (п. 22 ПП РФ № 416).

Смена управляющей компании, как правило, иницируют собственники квартир в многоквартирном доме, которые заинтересованы в качественном обслуживании дома. Разорвать договор с управляющей

компанией потребители услуг могут по согласию сторон и даже в одностороннем порядке. Важно лишь соблюсти процедуру ее смены.

Однако в процессе смены управляющей компании у собственников многоквартирного дома возникают вопросы, на которые они не знают ответа.

Для разъяснения самых частых вопросов, возникающих в процессе смены управляющей компании, была создана настоящая брошюра, которая является кратким набором методического материала по вопросу смены управляющей компании. Также приведен алгоритм действий для осуществления смены УК.

