



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ -
ГОРОД СЕМИЛУКИ
СЕМИЛУКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Ленина, 11, г. Семилуки, 396901, тел./факс (47372) 2-68-29 тел. (приёмная) 2-45-65

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«22 » июля 2010 г.

№ 277

об упорядочении системы управления
многоквартирными домами на
территории городского
поселения – город Семилуки

В целях создания благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, а также обеспечения равных условий для деятельности управляющих многоквартирными домами организаций независимо от их организационно-правовых форм, руководствуясь положениями пункта 1 части 1 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ, администрация городского поселения – город Семилуки **постановляет**:

1. Утвердить прилагаемые Рекомендации по передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов при выборе, изменении способа управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме либо заключении договора управления многоквартирным домом по итогам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее по тексту - Рекомендации).

2. Рекомендовать управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, а также одному из собственников многоквартирного дома, действующему от имени собственников помещений в таком доме (при непосредственном управлении многоквартирным домом), направлять в администрацию городского поселения – город Семилуки сектор по приватизации и управлению муниципальным имуществом администрации городского поселения – город Семилуки уведомление об изменении способа управления многоквартирным домом или управляющей многоквартирным домом организации.

3. В целях ведения своевременного и качественного мониторинга заключенных договоров управления многоквартирными домами при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией и обеспечения ведения реестра актов приема-передачи документации по многоквартирному дому, предусмотренных пунктом 5 Рекомендаций, сектору

по приватизации и управлению муниципальным имуществом администрации городского поселения – город Семилуки осуществлять ведение учета договоров управления многоквартирными домами, реестра актов приема-передачи на территории городского поселения – город Семилуки.

4. Опубликовать постановление в газете «Семилукская жизнь».

5. Контроль исполнения данного постановления возложить на начальника сектора по управлению муниципальным имуществом администрации городского поселения – город Семилуки Ватутина О.А.

Глава городского поселения –
город Семилуки

Н.Н. Марков

**РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПЕРЕДАЧЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА
МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ ТАКИМ
ДОМОМ ДОКУМЕНТОВ ПРИ ВЫБОРЕ, ИЗМЕНЕНИИ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ЛИБО ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ
ОТКРЫТОГО КОНКУРСА ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

1. Настоящие Рекомендации по передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов при выборе, изменении способа управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме либо заключении договора управления многоквартирным домом по итогам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее - Рекомендации) определяют примерный порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов (далее - документация) при выборе способа управления в соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, изменении способа управления многоквартирным домом либо при управлении управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений, в которых не выбран способ управления, или принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Основаниями для передачи документации лицом, осуществлявшим ранее функции управления многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, а также одному из собственников многоквартирного дома, действующему от имени собственников помещений в таком доме (при непосредственном управлении многоквартирным домом), являются:

2.1. При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ:

- решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом - управляющая организация, оформленное протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме;

- договор управления многоквартирным домом, подписанный вновь выбранной на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме управляющей организацией и собственникам помещения, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

2.2. При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании способа управления многоквартирным домом - управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ:

- копия документа о государственной регистрации товарищества собственников жилья жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива как юридического лица.

2.3. При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании способа управления многоквартирным домом - непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ:

- решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом - непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, оформленное протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

2.4. При управлении управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления, или в случае если принятые такими собственниками решения о выборе способа управления многоквартирными домами не были реализованы в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации:

- договор управления многоквартирным домом, заключенный управляющей организацией с собственниками помещений в многоквартирном доме на основании протокола открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

3. При наличии оснований, указанных в пункте 2 настоящих Рекомендаций, один из собственников многоквартирного дома, действующий от имени собственников помещений в таком доме (при непосредственном управлении многоквартирным домом), вновь выбранная управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив (далее - Заявитель) направляет лицу, ранее осуществлявшему функции управления в многоквартирном доме, следующие документы:

- заявление о передаче документации в письменной форме;

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени управляющей организации, ТСЖ или собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Лицо, ранее осуществлявшее функции управления:

- направляет всем собственникам помещений дома уведомления о необходимости ликвидировать имеющуюся задолженность по оплате предоставленных жилищных и коммунальных услуг либо на дату вступления в силу договора управления с вновь избранной управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом или одному из собственников многоквартирного дома, действующему от имени собственников помещений в таком доме (при непосредственном управлении многоквартирным домом), либо на дату, указанную в протоколе решения общего собрания собственников о выборе способа управления;

- перечисляет на расчетный счет вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, а также одному из собственников многоквартирного дома, действующему от имени собственников помещений в таком доме (при непосредственном управлении многоквартирным домом), финансовые средства:

а) поступившие на капитальный ремонт от собственников помещений и других источников в сумме, не использованной для проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

б) не израсходованные на содержание и ремонт жилфонда;

в) поступившие за коммунальные услуги от собственников помещений и других источников и не использованные на данные цели;

- направляет уведомление ресурсоснабжающим организациям о расторжении договоров на поставку коммунальных ресурсов с указанием даты расторжения договора.

5. Вновь избранная управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, а также один из собственников многоквартирного дома, действующий от имени собственников помещений в таком доме (при непосредственном управлении многоквартирным домом):

- оформляет с лицом, ранее осуществлявшим функции управления домом, акт сверки расчетов по лицевому счету многоквартирного дома на оплату за жилищные и коммунальные услуги;

- оформляет с лицом, ранее осуществлявшим функции управления домом, соглашение на передачу прав и обязанностей, предусмотренных договором управления на многоквартирный дом, на основании акта сверки расчетов;

- направляет уведомление ресурсоснабжающим организациям о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов с указанием даты начала действия договора.

6. При наличии оснований, указанных в п. 2 настоящих Рекомендаций, и документов, указанных в п. 3 настоящих Рекомендаций, лицо, ранее осуществлявшее управление в многоквартирном доме, обязано в течение 30 календарных дней обеспечить передачу документации, указанной в приложении 1 к настоящим Рекомендациям, заявителю.

7. Передача документации оформляется соответствующим актом приемки-передачи в трех экземплярах, один из которых передается в сектор по приватизации и управлению муниципальным имуществом администрации городского поселения – город Семилуки.

8. При удержании организацией, ранее управлявшей многоквартирным домом, технической и иной документации, а также в случае, если переданные документы не соответствуют требованиям действующего законодательства и нормативных правовых актов, вновь избранная управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, а также один из собственников многоквартирного дома, действующий от имени собственников помещений в таком доме (при непосредственном управлении многоквартирным домом) вправе обратиться в администрацию городского поселения – город Семилуки.

9. администрацию городского поселения – город Семилуки назначает комиссию по рассмотрению возникшей конфликтной ситуации. Комиссия проводит работу, направленную на обеспечение исполнения организацией, ранее управлявшей многоквартирным домом, своих обязательств по передаче технической и иной документации вновь избранной управляющей организации или товариществу собственников жилья в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативных правовых актов.

10. В состав указанной комиссии включаются представители вновь избранной управляющей организации или товарищества собственников жилья и организации, ранее управлявшей многоквартирным домом, а также представители администрации Семилукского муниципального района Воронежской области.

11. Комиссия выясняет обстоятельства возникшего конфликта по передаче документов и принимает все возможные меры, направленные на обеспечение и защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

12. В случае несогласия с рекомендациями (заключением) комиссии несогласная сторона вправе обратиться в суд в порядке, установленном действующим процессуальным законодательством Российской Федерации.

Начальник сектора

О.А. Ватугин