



Министерство энергетики и ЖКХ Красноярского края

Методические материалы

*О передаче многоквартирного дома в управление
другой управляющей организации (ТСЖ)*

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации передача многоквартирного дома в управление другой управляющей организации или ТСЖ подразумевает под собой передачу технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, сам многоквартирный дом никому не передается.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом определен разделом 5 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Правила), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

Согласно пункту 18 Правил, в случае принятия собранием¹ решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

¹ – под собранием в Правилах понимается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая уведомление о принятом на собрании решении о смене управляющей организации или изменении способа управления, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения о сборе, обновлении и хранении информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи **не позднее, чем за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом.**

Основанием для передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, является **уведомление организации, ранее управлявшей многоквартирным домом, о принятом на собрании решении о смене управляющей организации или изменении способа управления.**

Правилами четко определено лицо, которому организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, обязана передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом, при этом стоит отметить, что нет ограничений по лицам, которые могут присутствовать при передаче документации.

В соответствии с пунктом 22 Правил организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, согласно которым техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков².

Перечень документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, определенный Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, **не является исчерпывающим!**

² – действие пункта "г" распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного о принятом на собрании решении о смене управляющей организации или изменении способа управления, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) осуществляет деятельность, направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований, установленных в соответствии с жилищным законодательством.

В Красноярском крае государственный жилищный надзор осуществляет служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, муниципальный жилищный контроль осуществляют органы местного самоуправления.