Статья «О смене управляющей организации»

При переизбрании новой управляющей организации необходимо соблюдать следующие обязательные условия:

1. Строгое соблюдение процедуры проведения общих собраний (уведомление, повестка дня, кворум)
2. Документальное подтверждение неисполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по договору управления МКД.

I. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме изложен в статье 45 ЖК РФ.

1. Внеочередное общее собрание по изменению способа управления может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

2. Кворум -50% голосов от общего числа голосов.

3. Сообщение о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.

Способ:

* заказным письмом;
* вручить каждому собственнику под роспись;
* разместить в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

4. В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

II.Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, если УК не выполняет условия договора (ст.162 ЖК РФ).

 Документом, подтверждающим не выполнение или ненадлежащее выполнение договора управления МКД является акт. Акт составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491). В акте указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления услуг, невыполнения работ или их ненадлежащего качества. Акт подписывается потребителем услуг (работ) и исполнителем (представителем УК); в случае отказа от подписи представителя УК в акте делается соответствующая запись, которая удостоверяется подписями не менее двух потребителей. Один экземпляр акта передается потребителю, второй остается у исполнителя.