

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ  
ПОД КОНТРОЛЬ

**ЦЕНТР**

**ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

справедливо-центр.рф  
8-800-755-55-77

# **КАК СМЕНИТЬ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ**

11 причин задуматься о смене УК

Пошаговая инструкция,  
как это сделать

Что делать, если  
старая УК не отдает дом

ПРОГРАММА  
ПРАВОВОГО  
ПРОСВЕЩЕНИЯ  
ГРАЖДАН

# **КАК СМЕНИТЬ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ**

**11 причин задуматься о смене УК**

**Пошаговая инструкция,  
как это сделать**

**Что делать, если  
старая УК не отдает дом**

СОДЕРЖАНИЕ

**ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

11 причин задуматься о смене УК.....8

**КАК ИЗБАВИТЬСЯ ОТ ЛЕНИВОЙ УК**

**ЗАКОННЫМ СПОСОБОМ.....10**

**КАК ДОКАЗАТЬ, ЧТО УК НЕ РАБОТАЛА**

**И НЕ ХОЧЕТ РАБОТАТЬ.....12**

**ПРОЦЕДУРА СМЕНЫ УК:**

**пошаговая инструкция для собственников.....14**

*Поиск новой управляющей компании..... 15*

*Проверка УК-кандидата на надежность..... 16*

*Смотрим проект Договора и обсуждаем тариф..... 19*

*Готовим и проводим общее собрание собственников..... 22*

*Порядок уведомления обеих УК и ГЖИ о принятом решении..... 24*

*Внесение изменений в реестр лицензий..... 26*

*Порядок передачи документации,  
денег и ключей от старой УК новой..... 27*

**ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ СТАРАЯ УК**

**ОТКАЗЫВАЕТСЯ ОТДАТЬ ДОМ.....28**



Грязные подъезды, отсутствие ремонта, постоянные перебои со светом и протечки в подвале – дом на улице Бжегокайской, 90/1 в Тахтамукайском районе Адыгеи больше напоминал заброшенный барак. Жители постоянно жаловались в Госжилинспекцию на бездействие УК «Лидер Комфорт». Но УК одинаково не реагировала ни на жалобы жильцов, ни на предписания жилищных инспекторов.

*Как избавиться от ЖЭКа-потрошителя? С таким вопросом активисты дома обратились в Центр защиты прав граждан.*

Правозащитники помогли подготовиться дому к собранию по смене УК. Жильцы провели общее собрание собственников, на котором расторгли Договор управления с нерадивой УК и выбрали новую.

Эта история разрешилась благополучно.

Но, к сожалению, избавиться от УК, которые обирают жильцов до нитки и при этом ничего не делают, не так-то просто.

**Чтобы не потерять дом, недобросовестные коммунальщики пытаются оспорить решение собственников или идут на откровенный подлог – проводят «фейковое» собрание, подделывают подписи жителей и фальсифицируют результат голосования в свою пользу.**

**Умудряются даже подать в суд на жителей, которые якобы не доплатили им за сделанные работы.**

**В практике Центров защиты прав граждан – сотни таких историй.**

После вмешательства Центров и при поддержке депутатов партии «Справедливая Россия – За правду» жителям удается отстоять свои права.

Как это получается, расскажем в *новой инструкции*.

*Поговорим о том, как избавиться от управляющей компании, которая не оправдала доверия. По каким критериям надо выбирать новую управляющую компанию. Что предусмотреть в Договоре управления, чтобы в дальнейшем не сожалеть о сделанном выборе.*

## **ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

Управляющая компания (УК) – коммерческая организация, которую нанимают собственники многоквартирного дома за плату и которая оказывает услуги по управлению общедомо-

вым имуществом. Управлять домом может только одна организация.

У такой УК в обязательном порядке должна быть лицензия на управление домом, выданная органами Госжилнадзора (ГЖИ).

Главный документ, который регулирует взаимоотношения УК и жильцов, – Договор управления.

Договор управления заключается на условиях, которые определены на общем собрании собственников, и является одинаковым для всех собственников помещений в доме.

Договор управления содержит два ключевых момента – размер платы, за которую УК выполняет работы и услуги (*речь о жилищном тарифе на содержание и текущий ремонт жилья*), и перечень работ и услуг, которые оказывает дому УК за эти деньги.

**Плата за содержание и текущий ремонт жилья – ежемесячный платеж.**

Размер платы определяется с учетом предложений управляющей организации и утверждается общим собранием собственников на срок не менее чем 1 год.

**Если собственники не проводили собрания и не утвердили размер тарифа, в таком доме применяется муниципальный жилищный тариф.** Муниципальный тариф утверждают местные органы самоуправления, а его размер зависит от степени благоустройства дома.

СРЕДИ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ФУНКЦИЙ УК СЛЕДУЮЩИЕ:

### **Содержание и текущий ремонт общего имущества**

УК обязуется содержать в работоспособном виде и своевременно ремонтировать все внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование. А также содержать весь конструктив и элементы конструктива дома, в том числе кровлю, фасады, техэтажи, подъезды и подвалы, придомовую территорию.

За все это собственник ежемесячно платит по строке квитанции «Содержание жилья» (может называться «Содержание жилого помещения» или «Содержание и текущий ремонт жилья» и т. п.).

### **Контроль за предоставлением своевременных и качественных коммунальных услуг**

Управляющая организация является исполнителем всех коммунальных услуг в доме (теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения).

Даже если у дома заключены прямые договоры с поставщиками ресурсов, за качество и бесперебойную подачу этих ресурсов отвечает УК.

В целях содержания общего имущества УК собирает с собственников ежемесячную плату за общедомовые нужды (ОДН). Это плата за использованные коммунальные ресурсы (свет, вода, канализация) на мытье подъездов или полив клумб, электроснабжение мест общего пользования и т. п. А значит, и эти услуги УК обязана предоставлять своевременно и качественно.

### Поддержание порядка, чистоты и безопасности

Сюда входит и влажная уборка в подъездах, и уборка придомовой территории (включая уход за зелеными насаждениями, в зимний период – уборка снега и льда). А также содержание детской площадки и поддержание порядка на мусорной (контейнерной) площадке. Обеспечение охраны дома и территории, установка и обслуживание систем видеонаблюдения, организация работы консьержей или охранников, если такое решение приняли собственники.

### Аварийные и экстренные работы

В обязанность УК входит организация и проведение аварийного восстановления как систем, так и элементов общедомового имущества при необходимости. Для оперативного реагирования УК обязана содержать круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу.

### ВНИМАНИЕ!

**Минимальный перечень работ по дому и периодичность их оказания по желанию собственников можно расширить и дополнить другими услугами. Но УК не имеет права включать в квитанции дополнительные денежные сборы без утверждения таких работ и их стоимости общим собранием собственников!**

К примеру, собственники хотят огородить придомовую территорию забором. Или установить шлагбаум. Нанять консьержей или частную охрану. Обустроить спортивную площадку или место для выгула собак.



Эти работы и услуги не входят в минимальный перечень работ и услуг, которые оказывает дому управляющая компания.

Поскольку такие виды работ и услуг требуют дополнительных расходов, решение по каждой дополнительной платной услуге, ее стоимости и периодичности ее оказания утверждается только общим собранием собственников.

## 11 ПРИЧИН ЗАДУМАТЬСЯ О СМЕНЕ УК

1. УК без решения общего собрания в одностороннем порядке повысила тариф на содержание и ремонт жилья.
2. УК не убирает подъезды и мусор во дворе, не проводит плановых осмотров дома и не реагирует на обращения и жалобы.
3. Плата за ОДН (общедомовые нужды по электро-снабжению, водоснабжению) в разы превышает плату за индивидуальное потребление собственниками воды или света. А все потому, что УК не устраняет течь трубы в подвале или вписывает в «общедомовку» долги неплательщиков.
4. УК списывает деньги за вывоз снега, а сугробы на месте. Списывает на озеленение, но цветы в клумбах не цветут. Списала деньги за ремонт подъездов, а на самом деле местами что-то «подкрасили-подштукатурили».
5. УК вводит дополнительные денежные сборы за услуги, которые включены в ежемесячную плату за ремонт и содержание жилья (к примеру, вводит сбор на

обслуживание индивидуального тепlopункта или ремонт подъездов).

**6.** В лифтах или на фасаде висит реклама, на крыше или в подвале размещено оборудование интернет-провайдеров, в аренду сдаются нежилые помещения, а жителей об этом не спросили, и плату за использование общедомового имущества УК кладет себе в карман.

**7.** Корректировка платы за отопление или за ОДН (СОИ) всегда плюсовая (требуют доплатить) вне зависимости от фактических расходов дома.

**8.** На любой вопрос жилищных активистов по модернизации оборудования, благоустройству придомовой территории (к примеру, заменить старые лампы на энергосберегающие, провести дополнительное озеленение, обустроить детскую площадку и т. п.) – всегда один ответ: денег на это нет.

**9.** В доме есть злостные должники, а УК не проводит претензионную работу. Долги неплательщиков раскидывают по квитанциям тех, кто платит.

**10.** Ресурсоснабжающие организации угрожают жителям ограничить водоснабжение или электроснабжение, так как управляющая компания накопила долг перед ними.

**11.** Новостройка еще на пятилетней гарантии застройщика (на конструктив, внутридомовые сети и установленное оборудование), но УК, устраняя строительные дефекты, списывает деньги из средств на содержание и текущий ремонт жилья. Обычно так поступают УК, получившие дом от застройщика.

Мы перечислили основные факторы, которые свидетельствуют о недобросовестности вашей управляющей организации.

Любой из них должен насторожить собственников, а совокупность нескольких факторов должна стать поводом для расторжения с такой УК Договора управления.

## **КАК ИЗБАВИТЬСЯ ОТ ЛЕНИВОЙ УК ЗАКОННЫМ СПОСОБОМ**

### **ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН**

**КРАСНОЯРСК: помогли выгнать ЖЭК, который украл у дома 314 000 рублей и дважды подделал протокол решения собрания**

Больше года жители девятиэтажки по улице Верхняя, 5б пытались помириться с управляющей компанией «Базис».

В 2020 году УК повысила тариф на содержание и ремонт жилья, подделав протокол общего собрания собственников. В итоге с собственников собрали 314 тысяч рублей переплаты за содержание жилья. Центр защиты прав граждан помог жителям отменить самовольное решение УК повысить плату. Но осадочек, как говорится, остался.

Работать с такой УК дом не захотел. Специалисты Центра помогли провести общее собрание по расторжению договора с «Базисом». Но УК «Базис» тут же предоставила протокол своего собрания, где жители якобы продлили с ней Договор управления.

Специалисты Центра вместе с собственниками обратились в Службу строительного надзора и жилищного контроля Крас-

нодарского края с жалобой. Надзорный орган направил документы в полицию для решения вопроса о возбуждении уголовного дела.

Было очевидно, что УК подделала решение жителей. Поэтому, не дожидаясь результатов проверки, Служба строительного надзора и жилищного контроля Краснодарского края внесла изменения в реестр лицензий. УК «Базис» лишили права управления девятиэтажкой. Дом перешел под управление выбранной собственниками УК.

Обычно Договор управления УК заключает на срок от 2 до 5 лет. Многие УК предусматривают возможность его автоматической пролонгации. Чтобы к сроку окончания полномочий не собирать собрание собственников.

Ведь собственники могут и отказать, если УК все это время работала спустя рукава и у жителей накопилось много претензий.

*Допустим, УК уже второй год обирает дом до нитки, при этом не оказывая элементарных услуг и работ. А Договор управления – сроком на три года.*

*Ждать и терпеть? Разумеется, нет!*

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

**Если УК не оказывает услуги в полном объеме или делает это некачественно, собственники имеют право расторгнуть Договор в одностороннем порядке в любой момент!**

Существует ряд законных оснований, при которых собственники квартир в многоквартирном доме могут в одностороннем порядке досрочно расторгнуть Договор и сменить управляющую компанию. Такая возможность предусмотрена ст. 162 ЖК РФ.

**В августе 2023 года были приняты поправки в ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ.**

По общему правилу, если действующая УК недобросовестно исполняет свои обязанности, собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора управления и выбрать другую УК не ранее чем через год с даты заключения такого Договора.

**Но! Ст. 162 не запрещает сменить УК ранее чем через год, если УК не исполняет условия Договора управления МКД.**

Вторая законная причина досрочно расторгнуть Договор управления с УК – решение общего собрания собственников о создании ТСН (ТСЖ).

**Теперь при смене УК ранее чем через один год (с момента начала ее работы) собственники должны обосновать низкое качество оказываемых работ и услуг.**

## **КАК ДОКАЗАТЬ, ЧТО УК НЕ РАБОТАЛА И НЕ ХОЧЕТ РАБОТАТЬ**

**Перед тем как начать процедуру досрочной смены УК, необходимо запастись доказательствами ее плохой работы. Как собрать такие улики?**

Сбор доказательств некачественной работы управляющей компании следует вести систематически и по всем пунктам, по

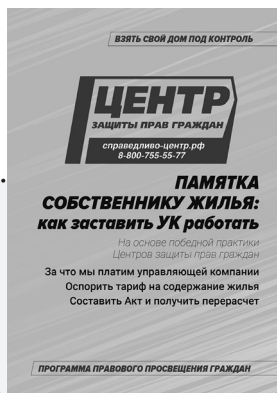
которым УК оказывает услуги. Основанием для расторжения могут быть как коллективные, так и частные претензии собственников.

Для досрочного расторжения Договора подойдут следующие доказательства:

### 1. Акты осмотра и фото- и видеofиксация выявленных проблем и нарушений

Храните все Акты осмотров. Второй экземпляр Акта всегда регистрируйте в УК. Если отказываются подписать – направляйте в УК по адресу официальной электронной почты или почтовым отправлением.

*Как правильно активировать нарушения  
Подробнее – на [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)  
в разделе ЖКХ*



### 2. Жалобы в надзорные органы и результаты проверок

Даже если вам отвечали отписками, храните все запросы и ответы на них. Они пригодятся.

### 3. Отписки из управляющей компании

Подойдет вся переписка, где вы жалуетесь, а вам отвечают общими фразами или не отвечают вовсе. Будет неплохо, если УК направляет какие-то гарантийные письма, где обещает оказать услуги или провести работы в дальнейшем. А в итоге ничего не сделала.

4. **Выписка из журнала аварийно-диспетчерской службы** о количестве зарегистрированных заявок по определенным темам обращений или за определенный период.

#### **5. Протоколы собраний и заключения экспертов**

Протоколы общих собраний могут содержать информацию об обсуждаемых проблемах и принимаемых решениях, свидетельствующих о недостатках работы управляющей компании. Их тоже сохраняйте.

При систематическом неоказании работ и услуг, которые привели к плачевным для дома последствиям, можно заказать экспертизу у профильных специалистов или ведомств.

Это тоже серьезное основание для досрочного расторжения Договора управления с ленивой УК.

## **ПРОЦЕДУРА СМЕНЫ УК ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ**

Итак, жители дома устали терпеть бездействие нерадивой УК и решили досрочно расторгнуть с ней Договор управления.

Прежде чем начать подготовку к общему собранию собственников и решением большинства уволить недобросовестных коммунальщиков, необходимо позаботиться о том, кто дальше будет управлять вашим домом.

Иначе дом отдадут во временное управление той УК, которую подберет муниципалитет. А вам спустя короткое время снова придется собирать собрание, чтобы выбрать и нанять постоянную УК. Это трудозатратно.

Если вы не готовы, уволив нерадивую УК, создать ТСЖ, необходимо позаботиться о том, чтобы на одном и том же собрании вы расторгли Договор с одной и проголосовали за заключение Договора с другой УК.

## **ШАГ №1. ПОИСК НОВОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

**Где добыть информацию, чтобы провести отбор и выбрать наиболее надежную УК?**

а) Попробуйте воспользоваться сарафанным радио – через городские чаты жилищных активистов, дома которых обслуживают качественнее. Расспросите знакомых, родственников или соседей из ближайших жилых кварталов, которых обслуживают другие УК, и порой дешевле.

б) Перечень ближайших УК можно найти в ГИС ЖКХ.

Поскольку все УК обязаны работать с ГИС ЖКХ и размещать на портале информацию о себе. В том числе:

- результаты общих собраний собственников с протоколами собраний;*
- перечни работ и услуг по каждому дому с указанием стоимости;*
- характеристики дома, например материалы несущих стен, перекрытий и фундамента;*
- информацию о каждом счетчике в квартире: дату ввода в эксплуатацию, сроки поверки и замены счетчика;*
- ежемесячные начисления по каждой квартире (дублируются бумажные квитанции).*



Чтобы найти подходящую УК на портале ГИС ЖКХ, зайдите в раздел «Реестры» и выберите «Реестр лицензий субъектов РФ».

После выбора субъекта, в котором ищете управляющую компанию, появится перечень всех УК.

Сравните деятельность нескольких управляющих компаний, которые готовы рассматривать в качестве УК-претендента.

## **ШАГ №2. ПРОВЕРКА УК-КАНДИДАТА НА НАДЕЖНОСТЬ**

Вот базовые критерии, по которым следует судить о репутации и финансовом положении УК.

**Имеет многолетний опыт управления домами и действующие лицензии на управление.** Проверить лицензии можно через сервис «Реестр лицензий» в ГИС ЖКХ.

1. **Не «теряет» дома.** А напротив, каждый год получает лицензии на управление новыми домами.

*Узнать об уходе домов также можно через ГИС ЖКХ. Для этого в поиске УК необходимо нажать на название управляющей компании – откроется карточка с информацией о ней. Далее нужно открыть вкладку «Сведения о домах» и найти дома, где истек период управления.*

2. **Не числится в перечне банкротов, и в отношении УК не начата процедура банкротства.**

Банкротство означает, что у УК есть большие долги. В итоге все платежи будут направляться на погашение ранее возникших долгов. Проверить информацию о банкротстве можно через единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

*В поле «Код» введите ИНН управляющей компании (он указан в лицензии) и нажмите «Поиск»).* Если УК не находится в процессе банкротства, то в результате поиска появится надпись «По вашему запросу не найдено ни одного совпадения, попробуйте изменить поисковую фразу».

3. Есть **положительные отзывы жителей** в интернете. Представлены портфолио своих работ (к примеру, как было до прихода в дом – как стало после начала управления).

4. **Администрация УК-кандидата идет на контакт, не боится показать дома, которые обслуживает.**

Приглашает выехать на дом, советует поговорить с жителями и составить собственное представление о качественном обслуживании.

5. **Администрация УК по своей инициативе выходит на визуальное обследование вашего дома и придомовой территории.**

Оценивает состояние общего имущества, предлагает варианты решения тех или иных скопившихся проблем. Рассказывает об опыте, сроках и примерной стоимости такого рода работ по дому.

6. **Не обещает «золотых гор» за маленький тариф.**

Но и не задирает тариф до такой степени, что не может его экономически обосновать.

7. **Не обещает на следующий же день после выбора все исправить и заменить.**

К примеру, сразу провести ремонт всех подъездов или благоустроить двор. Но готова распланировать текущие работы и поступательно решать застарелые проблемы вместе с жилищным активом.

8. **Администрация УК готова к публичному кастингу.**

Готова участвовать в конкурсе, провести презентацию для жителей. Прийти на встречу-знакомство, чтобы рассказать об опыте управления и ответить на «неудобные» вопросы.

9. **Использует дополнительные способы взаимодействия с жителями** (помимо аварийно-диспетчерской службы и графика приемных дней).

К примеру, есть собственное мобильное приложение для сбора текущих заявок. Делает оповещения при аварийных ситуациях, информационные сообщения или готова ответить на вопросы жителей через мессенджеры или в социальных сетях.



**Если ваш дом запущен из-за многолетнего отвратительного обслуживания, представители добросовестной УК-претендента прежде всего оценят реальное состояние дома и придомовой территории.**

Если УК-кандидат честно говорит, что на определенные работы в первый год обслуживания не рассчитывайте, и объясняет почему, такого кандидата можно рассматривать.



### **ШАГ №3. СМОТРИМ ПРОЕКТ ДОГОВОРА И ОБСУЖДАЕМ ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ**

Если УК-кандидат отвечает вашим ожиданиям, запросите у руководства компании проект Договора управления.

Уточните, можно ли в него вносить правки с учетом желаний жилищного актива.

Обсудите предполагаемую стоимость обслуживания (тариф на содержание и ремонт жилья за 1 кв. метр) с учетом проблем дома и ожиданий дома в случае перехода к этой УК.

*Посмотреть Договор управления УК-претендента можно заранее на ГИС ЖКХ. В результате поиска УК в реестре лицензий нажмите на вкладку «Многоквартирные дома в управлении».*

*Ознакомьтесь, какие условия эта УК предлагает домам, которыми управляет.*

**В Договоре управления должны быть обязательно отражены:**

- состав общего имущества, его характеристики, особенности;*
- перечень работ и услуг по управлению и обслуживанию общего имущества;*
- тариф на содержание жилья (он должен быть экономически обоснован и будет утвержден собственниками на общем собрании);*
- перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества и стоимость работ и услуг в разбивке затрат на обслуживание, текущий и аварийный ремонт;*
- форма и сроки отчета УК перед собственниками или Советом дома;*
- срок действия Договора (на какой срок собственники наняли управляющую компанию).*

**Ваша задача – усилить ответственность УК перед жителями и отчетность перед Советом дома.**

**Поэтому желательно подстраховаться и включить в Договор следующие положения:**

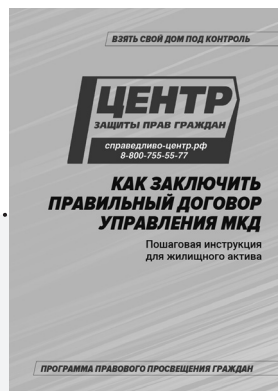
- изменение (индексация) тарифа на содержание и ремонт жилья не чаще одного раза в год и только по решению общего собрания собственников МКД;*

- обязательное согласование предложений Совета дома по работам на следующий календарный год. Пропишите, что совместное с УК планирование и бюджет на необходимые работы утверждаются в ноябре каждого текущего года;
- неизрасходованные по итогам года средства (экономия) строго учитываются и относятся к переходящему остатку (в противном случае это станет доходом УК). И расходуются все перенесенные средства на содержание дома и придомовой территории по согласованию с Советом дома;
- ежеквартальная отчетность УК перед Советом дома за текущие расходы на работы и услуги по содержанию жилья.

**В идеале желательно включить в Договор и эти положения:**

- *ввести понятие «Совет МКД и председатель МКД»;*
- *прописать периодичность и форму отчетности за потраченные деньги перед представителями Совета МКД;*
- *определить порядок оказания и приемки работ по текущему ремонту, осмотров общедомового имущества, снятия показаний с общедомовых счетчиков и т. д. с обязательным участием представителей Совета МКД.*

Как заключить правильный Договор управления с УК  
Образцы важных документов  
Подробнее – на [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)  
в разделе **ЖКХ**



## **ШАГ №4. ГОТОВИМ И ПРОВОДИМ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПО СМЕНЕ УК**

Подготовка любого собрания – дело непростое. А собрания по смене УК – тем более. Тут необходимо соблюсти все формальности, чтобы не оставить старой УК возможности оспорить решение собственников.

Необходимо уведомить каждого собственника. И если ранее решением собрания не был утвержден вопрос о способе уведомления собственников в простой форме (размещением объявлений в доступных местах, в домовых чатах или на стендах в подъездах), необходимо разослать почтовые уведомления о собрании каждому жителю.

Кроме того, необходимо распечатать проект Договора управления с новой УК, бланки решений (бюллетени для голосования), организовать их разноску и сбор.

Все это серьезные денежные расходы. Как правило, заинтересованная во входе на дом УК участвует в таких расходах, помогая организовать ОСС.

**Следующим шагом по смене управляющей компании и выбору новой станет собрание собственников жилья.**

Инициативная группа жильцов должна за десять дней до начала собрания уведомить собственников о созыве внеочередного ОСС для расторжения Договора с действующей УК и выбора новой. Это процедурная формальность. И ее необходимо соблюсти.

Однако на практике жители морально уже готовы к такому собранию. Дом заранее обсуждает насущные проблемы, которые не решает нерадивая УК. Инициативная группа или Совет дома подбирают новые УК, обсуждают с жителями конкурентные преимущества и готовятся выйти на ОСС.

Собрание лучше сразу проводить в очно-заочной форме, чтобы избежать проблем с отсутствием кворума в очной части.

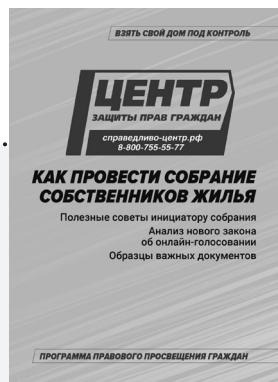
В повестку ОСС обязательно нужно включить вопросы об избрании председателя, секретаря и счетной комиссии, месте хранения протокола, а затем вынести на голосование комплекс вопросов о смене управляющей организации.

### Среди обязательных вопросов должны быть следующие:

- *об отказе от Договора управления с прежней УК;*
- *о заключении Договора управления с новой УК;*
- *о размере ставки на содержание и условиях ее индексации (если это предусмотрено Договором управления);*
- *если у дома был открыт спецсчет на капремонт, а его распорядителем была прежняя УК, необходимо предусмотреть вопрос повестки по передаче полномочий по ведению спецсчета новой УК.*

Если в доме были дополнительные платежи (на видеонаблюдение, оплату консьержей и т. п.), а средства аккумулировались на счете прежней УК, необходимо предусмотреть вопрос передачи полномочий по сбору этих средств новой УК.

Подробнее о том, как провести собрание без ошибок, читайте в инструкции Центров на [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф) в разделе ЖКХ





**ВАЖНО ЗНАТЬ!**

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

**ШАГ №5. УВЕДОМЛЯЕМ СТАРУЮ,  
НОВУЮ УК И ГЖИ О ПРИНЯТОМ  
НА ОСС РЕШЕНИИ**

Если собрание признано правомочным и вопросы повестки приняты большинством голосов, проводится подсчет голосов и составляется итоговый протокол, который вместе с бланками решений собственников должен быть направлен в ГЖИ.

Каким должен быть кворум,  
чтобы признать собрание  
 правомочным  
Каким количеством голосов  
 принимается решение  
 Подробнее –  
 на [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)  
 в разделе ЖКХ



Когда решение о выборе новой УК принято, сторонам необходимо подписать утвержденный собранием Договор управления с новой УК. Согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, сделать это должны собственники, обладающие более 50% голосов от всех голосов в доме.

Если этого не сделать, то при обращении несогласных со сменой УК в суд Договор может быть признан незаключенным.

*Обычно Договор управления подписывается непосредственно на собрании, на котором принято решение о выборе управляющей организации. Это упрощает процесс сбора подписей. Собственники также могут доверить право подписи уполномоченному лицу: обычно это председатель Совета МКД.*

### В течение 5 дней после собрания

Инициатор ОСС передает копии документов в старую УК (п. 18 ПП РФ №416).

К письму в старую УК прилагаются копии протокола собрания и приложений к нему, подтверждающие легитимность данного решения.

### В течение 10 дней после собрания

Инициатор ОСС обязан передать в новую УК подлинники решений и протокола собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК).

### ВАЖНО ЗНАТЬ!

**Чтобы исключить факт потери документов или их подмены, перед передачей документов в УК лучше их прошить. Указать в описи количество листов и заверить подписью инициатора собрания.**

Ну а дальше старой УК, собственникам и новой УК предстоит ждать, когда орган Госжилнадзора (ГЖИ) внесет изменения в реестр лицензий: старую УК исключат из реестра, а новая вступит в полномочия.

**ВНИМАНИЕ!**

**Внесение изменений в реестр делается по заявлению новой УК.**

С даты внесения изменений в реестр новая УК может приступать к подписанию Договора управления с каждым собственником и приступать к своей работе.

**ШАГ №6. НОВАЯ УК ПОДАЕТ ЗАЯВЛЕНИЕ  
В ГЖИ НА ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
В РЕЕСТР ЛИЦЕНЗИЙ**

Общее собрание собственников проведено, протокол составлен, Договор управления подписан. Следующий, один из самых важных, этап зависит от новой УК.

**Новая УК должна сообщить о решении собственников в ГЖИ и подать заявление на включение дома в лицензию.**

**В ТЕЧЕНИЕ ПЯТИ ДНЕЙ** избранная УК обязана направить пакет документов в ГЖИ, перед этим сняв необходимое количество копий (чч. 1, 1.1 ст. 46 ЖК РФ).

Пакет документов включает в себя:

- *оригинал протокола общего собрания и принятого решения;*
- *реестр собственников жилых помещений дома;*
- *реестр уведомления собственников о проведении собрания;*
- *оригинал бланков голосования;*
- *реестр граждан, которые проголосовали очно и заочно;*
- *Договор управления, подписанный собственниками.*

Орган ГЖИ, получив заявление на внесение изменений в реестр лицензий, обязательно проверит выполнение этого требования законодательства (пп. «д» п. 5 №938/пр).

**В ТЕЧЕНИЕ 10 ДНЕЙ** орган ГЖИ должен проверить достоверность предоставленных сведений и принять решение – удовлетворить или отказать новой УК в управлении.

При отсутствии нарушений дом будет включен в лицензию УО в день принятия решения об этом (пп. 4, 14 №938/пр).

Управление домом начнется именно с даты внесения изменений в реестр лицензий (ч. 7 ст. 162, ч. 4 ст. 198 ЖК РФ).

В случае отказа орган Госжилнадзора обязан указать причину такого отказа.

### **ШАГ №7. НОВАЯ УК ЗАБИРАЕТ У СТАРОЙ УК ВСЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ, ДЕНЬГИ И КЛЮЧИ**

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. А также ключи от чердаков и подвалов, ключи-вездеходы для подъездов, весь инвентарь и оборудование, приобретенное за деньги собственников для обслуживания дома.

Согласно п. 19 ПП РФ №416, ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, бывшей управляющей компании отводится не более трех рабочих дней на то, чтобы передать новой организации:

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

Не секрет, что старая УК пытается всячески затормозить этот процесс. Не гнушается даже тем, чтобы «потерять» документацию на дом.

**Если бывшая УК «потеряла» обязательные документы, согласно п. 21 ПП РФ №416, она обязана их восстановить за 3 месяца и направить новой УК.**

Передача документов оформляется актами (п. 22 ПП РФ №416).

Если предыдущая УК затягивает процесс передачи документов, отказывается от этого, передала неполный пакет документов, то новой организации следует зафиксировать это документарно и обратиться за помощью в орган ГЖИ, прокуратуру или даже в суд.

## **ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ СТАРАЯ УК ОТКАЗЫВАЕТСЯ ОТДАТЬ ДОМ**

Редко, когда управляющая компания, которую собственники решили уволить, сдается без боя. И почти всегда не обходится без участия прокуратуры и суда, чтобы заставить коммунальщиков «собрать свои чемоданы».

*Как правило, в ход идут поддельные решения собраний, где жители якобы опомнились и решили продлить Договор управления с УК.*

Очевидно, что такие собрания проводятся «на бумаге». То есть никто их не проводит или проводит наспех, чтобы засветить в памяти собственников тот факт, что вроде бы собрание было.

Результаты считает сама УК и тут же подает их в ГЖИ – после того как на правильном ОСС жители избрали свою УК. ГЖИ не хочет вникать в подробности. И оставляет лицензию за той УК, которая предоставила протокол решения собственников с более поздней датой.



*Есть случаи, когда дом еще в процессе смены УК, а старая УК вдруг начинает проводить опросы среди жителей на важную для дома тему.*

К примеру: «Согласны ли вы провести косметический ремонт в приквартирных холлах?» Конечно, да!

Обрадованные собственники ставят галочку под словом «да», оставляют свои персональные данные и расписываются в таком опросном листе.

А потом выясняется, что галочка и подпись фигурируют в решении собственника оставить такую УК еще на год-два в качестве управляющей компании.

*Есть случаи, когда УК вроде бы ушла, громко хлопнув дверью, а через какое-то время подает на жителей в суд, что ей якобы задолжали денег за какие-то услуги или работы.*

Как себя поведет конкретно ваша УК, которая столько лет беспечно наживалась на доме и вдруг получила решение, что Договор расторгнут досрочно и в одностороннем порядке? Предугадать сложно.

Надо быть готовыми ко всему.

Если вы соблюли все процедурные моменты, у вас сплоченный жилищный актив и вы готовы защищать свой дом, у вас все обязательно получится.

А Центры защиты прав граждан окажут вам всю необходимую правовую помощь и защиту.

Вся правовая помощь в Центрах оказывается бесплатно.

**Уточнить телефон и адрес ближайшего Центра можно по телефону горячей линии: 8-800-755-55-77 (звонок бесплатный).**

### ПРИВЕДЕМ НЕСКОЛЬКО ПРИМЕРОВ ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

#### **ПЕРМЬ: Бывшая УК организовала «липовое» собрание о продлении Договора, а затем – рейдерский захват дома. На помощь пришел депутат-справедливоросс**

Жители пятиэтажки на Дружбы, 12 долгое время терпели халатное отношение управляющей компании «Мастер комфорта» к содержанию их дома. На многочисленные жалобы ЖЭК не реагировал, поэтому собственники решили сменить ленивую УК.

В декабре 2021 года провели собрание, на котором приняли решение о расторжении Договора управления с прежней УК и выборе новой.

Направили все документы в ГЖИ для внесения изменений в реестр управляющих компаний. Приступить к содержанию пятиэтажки на Дружбы, 12 новый ЖЭК должен был 1 марта 2022 года. Но этого не произошло – дом стал объектом рейдерского захвата.

*– Мы узнали, что старая УК бессовестно перехватила право управлять домом. Они направили в ГЖИ протокол своего собрания, на котором якобы мы приняли решение вернуться под ее крыло. Но ничего подобного вообще не было! А собственница, которую они в протоколе указали инициатором собрания, в нем участия не принимала. Как и все мы. Они провели собрание на бумаге! – пожаловались жильцы специалистам пермского Центра защиты прав граждан.*



Почти все собственники уведомили краевую ГЖИ о факте подделки подписей в бюллетенях для голосования. Жилинспекция признала решение собрания ничтожным. Казалось бы, победа.

Но «Мастер комфорта» тут же предоставил в ГЖИ второй поддельный протокол.

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

**Если в течение трех месяцев в ГЖИ поступит два или более протокола общего собрания с решениями по одному и тому же вопросу, инспекция обязана провести внеплановую проверку!**

Надзорный орган должен проверить соблюдение требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов собрания. Об этом говорится в п. 1.1 ст. 46 ЖК РФ. Но пермская ГЖИ этого не сделала.

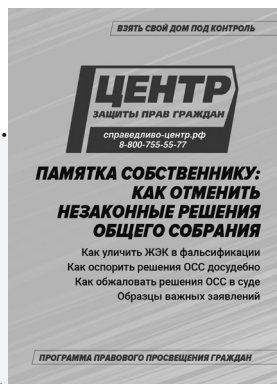
Тогда Центр защиты прав граждан подключил к расследованию депутата Госдумы, руководителя проекта сети Центров защиты прав граждан Андрея Кузнецова. По его запросу в ситуации разобралась краевая прокуратура.

**Надзорный орган пришел к выводу, что сотрудники ГЖИ Пермского края ненадлежащим образом выполняли свои обязанности: не контролировали законность выбора управляющей организации и соблюдение жилищного законодательства при организации общего собрания. Инспекция после получения первых жалоб от собственников должна была провести внеплановую проверку, но не сделала этого.**

Прокуратура внесла в адрес руководителя ГЖИ Пермского края представление. 18 мая 2022 года инспекция Госжилнадзора Пермского края отказала УК «Мастер комфорта» в праве на управление домом на Дружбы, 12.

Материалы по фактам фальсификации протоколов общих собраний, решений собственников направлены в правоохранительные органы для проверки и принятия решения о возбуждении уголовного дела.

*Как отменить «липовые»  
решения УК досудебно  
и в суде  
Подробнее –  
на [справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)  
в разделе ЖКХ*



### ВАЖНО ЗНАТЬ!

**Протокол собрания собственников жилья – официальный документ, фальсификация которого грозит наказанием по ст. 327 УК РФ.**

**КИРОВ: Бывшая УК не признала выбор собственников, ГЖИ вынесла пять отказов новой УК. Пришлось задействовать прокуратуру и Арбитражный суд**

Покраска цоколя, ремонт входа в подъезды, замена электропроводки в подвале, ремонт мусороприемников и вентиляционных вытяжек на крыше – эти работы «УК Ленинского района» должна была провести в девятиэтажке на улице

Космонавта Владислава Волкова еще в 2018 году. Ремонт так и не выполнила, а перед жителями отчиталась Актом о проведенном ремонте на сотни тысяч рублей!

Собственники провели собрание, расторгли Договор с хапугами и выбрали для управления домом УК «Карат».

*«УК Ленинского района» терять девятиэтажку не хотела. Пожаловалась в ГЖИ, что жильцы не уведомили ее о расторжении Договора, а протокол собрания, где выбрали другую УК, – подделали.*

ГЖИ Кировской области в детали вникать не стала и отказала УК «Карат» в лицензии на управление девятиэтажкой.

**УК «Карат» пять раз обращалась в ГЖИ, но тщетно. Надзорный орган в ответ направлял очередной отказ на основании «допущенных собственниками ошибок при выборе УК».**

Тогда к делу подключился кировский Центр защиты прав граждан.

По просьбе жителей Центр помог новой УК подготовить обращение в Арбитражный суд Кировской области. Суд пришел к выводу, что у ГЖИ не было оснований отказать УК «Карат» в лицензии на управление домом. Так как жильцы выполнили все требования закона – на общем собрании собственников был кворум и необходимое количество голосов за смену УК.

Потребовался почти год, чтобы избавиться от старой УК, но собственники довольны, а УК «Карат» обслуживает дом без нареканий с их стороны.

### АСТРАХАНЬ: 658 000 рублей потребовала от жителей бывшая управляющая компания. Аппетиты умили Центр защиты прав граждан и суд

Жители астраханской многоэтажки на Космонавтов, 4, к. 3 досрочно расторгли Договор управления с нерадивой УК «Комплекс-А». Прошло почти три года, и тут им всем разослали повестки в суд.

Бывшая УК потребовала доплатить ей за проведенные в доме работы 658 000 рублей. К иску коммунальщики приложили Акты выполненных работ, подписанные бывшим председателем Совета дома.

Но выяснить, почему он взял на себя ответственность решать за весь дом, какие работы проводить, и проверить подлинность его подписей возможным не представлялось – мужчина уже умер. С просьбой умерить аппетит коммунальщиков и помочь отбиться от исков группа собственников обратилась в астраханский Центр защиты прав граждан.

В Центре пояснили, что необходимость проведения дополнительных работ за отдельную стоимость утверждают собственники на общем собрании. Решения одного только председателя, даже если мужчина и подписывал подобные бумаги, недостаточно. А так как протоколов собраний у УК не оказалось, то и требования незаконны.

Правозащитники помогли заявителям составить отзывы на иски и пояснили алгоритм действий во время судебного процесса.

При поддержке правозащитников жителям удалось доказать свою правоту.

В августе 2023 года было получено первое судебное решение: мировой суд отказал УК «Комплекс-А» в удовлетворении требований, признав их незаконными и необоснованными.

Часть исков УК отзывала сразу после подачи ответчиками отзывов, подготовленных специалистами Центра защиты прав граждан.



Радиостанция Центров на сайте  
[справедливоерадио.рф](http://справедливоерадио.рф)



YouTube-канал  
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»  
[домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



Телефон горячей линии  
**8 800 755 55 77**



Сайт Фонда  
«Центр защиты прав граждан»  
[справедливо-центр.рф](http://справедливо-центр.рф)

Пособие: КАК СМЕНИТЬ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ

Изготовитель: ООО «Имидж», 143306, МО, Наро-Фоминский район,  
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 1, этаж 1

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 142. 2024 год.

Распространяется бесплатно

**В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!**