Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom

Порядок передачи технической документации

Порядок уведомления о смене способа управления МКД

По истечении срока договора управления МКД вероятна ситуация, при которой одна из сторон не хочет продолжать работать с другой стороной или принято решение о смене способа управления домом.
В договоре управления должно быть указано, за какой минимальный срок до конца действия договора одна из сторон должна уведомить о том, что не будет пролонгировать договор. Этот период нужен, чтобы завершить все работы, которые начаты. На само уведомление даётся 5 рабочих дней. И только после этого срока начинается отсчёт минимального периода.
Уведомление также должно быть направлено в орган исполнительной власти субъекта РФ, который уполномочен на осуществление регионального жилищного контроля, и орган ГЖН.
Порядок уведомления регламентирован п. 18 ПП РФ от 15.05.2013 № 416.
В уведомлении обязательно должно быть наименование новой организации, которая выбрана собственниками для управления домом, либо сведения о том, что будет организовано ТСЖ, должен быть указан адрес многоквартирного дома. Если дом находится на непосредственном управлении – сведения об одном из собственников. И обязательно должна прилагаться копия всего протокола – не часть его, не выписка, а всё вместе: вводная часть, основная часть, приложения. Это делается, чтобы принимающая сторона могла удостовериться, что решение было принято легитимно, что не было неточных формулировок вопросов. Если это требование не выполняется, то формально такие документы старая управляющая организация может не принять.
Такое уведомление может быть направлено через ГИС ЖКХ (ПП РФ от 27.03.2018 № 331).

Порядок передачи технической документации

Порядок передачи технической документации регламентирован п. 19 ПП РФ от 15.05.2013 № 416.
В нём сказано, что управляющая организация или ТСЖ, получив уведомление, обязана передать, во-первых, техническую документацию многоквартирного дома и иные документы, во-вторых, информацию о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров по акту приёма-передачи. Акт должен содержать сведения о дате и месте его составления, а также перечень передаваемых документов. Если каких-то документов не хватает или у принимающей стороны есть претензии по качественному и количественному составу технической документации, это тоже необходимо отразить в акте приёма-передачи (п. 23 «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждённых ПП РФ от 15.05.2013 № 416).
Копия такого акта должна быть направлена в в орган ГЖН (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами (п. 23 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).
Для передачи документов отводится срок в 3 рабочих дня с момента прекращения договора управления (п. 10 ст. 162 ЖК РФ). УО должна передать не только техническую документацию, но и ключи от помещений, которые входят в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию и все технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им.
Необходимо уведомить о дате, времени и месте передачи технической документации и иных связанных с управлением этим домом документов организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом (п. 22 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).
В случае, если лицензия аннулирована или конкретный дом исключён из реестра лицензий, то передать техническую документацию нужно в течение 2 рабочих дней с того момента, когда:

- домом начала управлять другая УО, выбранная общим собранием собственников или отобранная по результатам открытого конкурса;
- возникают обязательства по ДУ многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с ТСЖ, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом;
- дом переходит на непосредственное управление;
- был зарегистрирован ТСЖ, ЖК или ЖСК (ч. 1 ст. 200 ЖК РФ).

Документы, которые будут переданы должны содержать актуальную информацию о составе и состоянии общего имущества.

Если отсутствует один или несколько документов, которые входят в состав технической документации, ранее управлявшая организация должна принять меры, чтобы их восстановить. Для этого выделяется три месяца со дня получения уведомления о смене способа управления. Такие документы также передаются по акту приёма-передачи (п. 21 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).

Прежняя управляющая организация должна уведомить новую управляющую организацию или ТСЖ о передаче технической документации. Для этого нужно передать новой компании уведомление. Это нужно сделать любым способом, который позволяет достоверно установить отправителя уведомления.

В уведомлении указывается место и дата передачи документации (но не ранее чем через 7 дней со дня отправки сообщения). Это делается для того, чтобы новая управляющая организация успела получить уведомление и подготовиться к приёму документации.

Чаще всего документы в таком случае передаются через Почту России, иногда с курьером или лично.

Процесс приёмки документов занимает какое-то время, так как нужно тщательно проверить их наличие, сохранность, актуальность и т.д.

На передачу документации даётся 30 календарных дней.

Если новая управляющая организация считает, что какие-то сведения в переданных документах неактуальны или чего-то не хватает, она указывает это в протоколе приёма-передачи.

Копия составленного акта должна в течение 3 дней со дня подписания его сторонами быть направлена в орган ГЖН.

Что касается инструкции, принятой от застройщика, то её подписывает тот, кто инструкцию передаёт и принимает (принимать может собственник или юридическое лицо), с указанием реквизитов обеих сторон или паспортных данных, если принимал собственник.

(п. 20-22 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom