**Порядок действий собственников помещений в многоквартирном доме при смене управляющей организации без их согласия**

Как правило, смена управляющей организации (далее - УО) является следствием ненадлежащего исполнения ею своих обязанностей, и процессу смены предшествует проведение общего собрания собственников.

В большинстве случаев смена УО происходит досрочно (до истечения срок действия договора управления многоквартирным домом, который не может превышать 5 лет, правда, есть возможность пролонгировать действие этого договора на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из сторон не заявит о намерении расторгнуть такой договор).

В любом случае, при правильном принятии собственниками решения о смене УО все собственники должны быть об этом уведомлены инициатором общего собрания. Если этого не произошло, значит, процедура созыва общего собрания нарушена, что в свою очередь может повлечь признание результатов общего собрания собственников недействительными.

Процедура проведения общего собрания состоит из следующих этапов:

1) Созыв собрания. Любой из собственников помещения в доме в праве инициировать общее собрание, о чем должен уведомить остальных собственников не позднее чем за 10 дней до даты его проведения (ч.4 ст.45 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ). В уведомлении указывается форма его проведения и срок;

2) Непосредственно общее собрание (очное – проводится одномоментно, заочное и очно-заочное проводятся на протяжении нескольких дней (недель), что зависит, в том числе от времени года (лето - период отпусков) и количества помещений в доме);

3) Подведение итогов (подсчет голосов, оформление протокола общего собрания и приложений к нему).

Самой распространенной формой общего собрания является заочная. Обычно с соблюдением всех требований ЖК РФ срок проведения такого общего собрания не должен быть менее 13-15 дней.

Если у Вас есть обоснованные сомнения в том, что общее собрание проведено с нарушением процедуры либо фактически не проводилось, необходимо выполнить следующие действия.

1) Ознакомиться с протоколом общего собрания на сайте ГИС ЖКХ (требуется подтвержденная учетная запись на госуслугах) в разделе «Протоколы общих собраний собственников». При отсутствии протокола обратитесь в действующую УО с просьбой ознакомить с протоколом общего собрания и своим решением, если оно приложено к протоколу (в соответствии с ч.1 ст.46 ЖК РФ инициатор собрания обязан предоставить протокол с приложениями в такую УО не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания);

2) Если протокол отсутствует на ГИС ЖКХ и у действующей управляющей организации, Вы вправе получить такую информацию в Службе жилищного и строительного надзора автономного округа по телефону ((3467) 360-130 (добавочные 5031, 5032, 5033, 5036, 5037) (либо путем ознакомления с информацией о поданных заявках о смене УО на официальном сайте Службы в сети интернет в подразделе «Информация о заявках на смену УК» раздела «Лицензирование», либо направлением запроса через электронный сервис «Написать обращение» сайта ГИС ЖКХ). Такая информация может быть получена также и от соседей («домовые» чаты в популярных мессенджерах получили широкое распространение).

3) После ознакомления с протоколом и при условии, что к нему приложено «ваше» решение, необходимо направить в Службу через ГИС ЖКХ либо лично в территориальный отдел инспектирования (в таком случае при подаче заявления работнику Службы, принимающему заявление, необходимо будет предъявить документ, удостоверяющий Вашу личность, это необходимо для идентификации подателя заявления с лицом, указанным в качестве заявителя) заявление о том, что Вы не участвовали в общем собрании, а прилагаемое к протоколу такого собрания решение является поддельным.

Все указанные действия необходимо совершить в максимально короткий срок после того, как Вы узнали о проведении общего собрания.

Поступление обращений, общее количество которых будет указывать на отсутствие кворума (менее 50% от общего количества собственников мкд) позволят органу государственного жилищного надзора обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Правом на самостоятельное обращение в суд обладает любой собственник помещения в многоквартирном доме, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении (ч.6 ст.46 ЖК РФ).

Чтобы обеспечить надлежащее управление многоквартирным домом и обезопасить свою собственность от противоправных действий мошенников рекомендуем:

— выбрать совет многоквартирного дома из числа лиц, кто в силу своей заинтересованности и относительной занятости способен на регулярной основе взаимодействовать с УО, а также обладает знаниями, позволяющими отстаивать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 161.1 ЖК РФ);

— создать общедомовой чат в одном или нескольких популярных мессенджерах, а также активно обмениваться с другими собственниками информацией о происходящих на доме событиях;

— по максимуму использовать ресурсы ГИС ЖКХ для проведения общих собраний собственников, для получения информации о Вашем доме, а также для обращений в управляющую компанию и контрольные органы.