

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

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

**КАК СМЕНИТЬ
УПРАВЛЯЮЩУЮ
КОМПАНИЮ**

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

КАК СМЕНИТЬ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ

Дорогие жители! Если любому из вас задать вопрос: выбрали ли вы для своего дома управляющую компанию, наверное, 90 % ответят, что не только не выбрали, но и вообще не слышали о каких-либо выборах УК.

Причина такой ситуации состоит в том, что в период, когда началась реформа ЖКХ и вводился Жилищный кодекс РФ, созданные на базе старых ЖЭКов новые управляющие компании, воспользовавшись правовой безграмотностью и неорганизованностью большинства жителей, просто «закрепили» за собой право управлять домами, даже не сообщив об этом собственникам.

Так и остались собственники МКД как «крепостные» при старом ЖЭКе только уже в новом обличии – в виде управляющей компании.

В связи с тем, что все многоквартирные дома были «закреплены» за такими УК, новых «игроков» на рынке ЖКХ не возникло.

Создался своеобразный монопольный рынок управляющих компаний.

И началось: без согласия собственников изменяют ставку содержания жилья; вводят целевой сбор; моют подъезд раз в квартал, а плату за уборщицу собирают ежемесячно; включают в расчеты СОИ (общедомовые нужды) сверхнорматив и т.д.

В экономической теории одним из свойств монополизированного рынка является возможность монополиста рынка осуществлять дискриминацию потребителей, устанавливая цену на свой товар по своему усмотрению.

И при всем при этом не нести ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома!

Однако жизнь не стоит на месте. Недовольство жителей уровнем качества услуг (а зачастую и отсутствием этих услуг) возрастает, люди ищут пути выхода – кто-то создает ТСЖ, кто-то стремится найти на рынке новую, современную управляющую компанию. К счастью, на рынке стали появляться управляющие компании нового типа, которым выжить среди больших монополий можно только в том случае, если их работой жильцы будут довольны.

Как же уйти от «крепостничества»?

ПРАВИЛА РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Жилищный кодекс РФ не дает нам права вот так, проснувшись однажды утром, взять и отказаться от услуг определенной УК.

Существует несколько способов сделать это на законных основаниях:

- 1) Выбор новой управляющей организации по окончании срока действия договора управления со старой УК.**
- 2) Существенные нарушения договора управления старой управляющей организацией.**

Согласно п. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. И принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

- 3) Смена УК на основании общего собрания собственников МКД в период действия договора и без существенных замечаний к ее работе.**

На этот счет есть Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.11.2011 г. № 7677/11. Которое трактует пункт Жилищного кодекса так, **что собственники могут сменить УК**, если они приняли об этом решение на собрании, **даже если со стороны УК не было существенных нарушений договора управления.**

4) Смена способа управления многоквартирным жилым домом.

Например, на общем собрании собственников вы принимаете решение о создании ТСЖ или ТСН, но впоследствии товарищество не осуществляет управление многоквартирным жилым домом самостоятельно, а нанимает для этого управляющую компанию в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 137 Жилищного кодекса РФ. *Кстати, у такого способа есть один немаловажный плюс – если новая УК не оправдает ожиданий, то сменить ее можно будет проведя всего одно заседание Правления ТСЖ, если это предусмотрено уставом товарищества.*

5) Расторжение договора по соглашению сторон, если старая УК согласна расторгнуть договор.

6) Лишение управляющей компании лицензии на право управления вашим домом, согласно статьи 199 Жилищного кодекса РФ.

КАК ВЫБРАТЬ «ПРАВИЛЬНУЮ» УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ?

ШАГ 1.

ПОДБОР НОВОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Определение круга претендентов – это один из самых важных и ответственных моментов. Обычно таким вопросом занимается или Совет дома, или инициативная группа.

Обязательно обсудите вопрос смены УК с соседями и собственниками других помещений в МКД.

Совет 1

Отбросьте все сомнения, что ваш дом не заинтересует ни одну управляющую компанию. Практика Центра защиты прав граждан «Справедливая Россия» показывает обратное.

Даже старые, так называемые «проблемные» дома интересны управляющим организациям. Такой интерес может быть вызван разными причинами, при этом не важно какими, а важно, что практически любой дом по-своему интересен той или иной управляющей компании.

Перечень управляющих организаций, как правило, размещен на официальном сайте муниципального образования. В любом случае в отделе ЖКХ Администрации своего города можно получить актуальный список всех действующих в городе УК.

Совет 2

Не пренебрегайте неизвестными вам или молодыми организациями.

Зачастую новые организации более ориентированы на «клиента», деятельность их более прозрачна, и у них есть огромное желание закрепиться на этом рынке услуг, потеснив больших «монстров».

Совет 3

Изучите всякого рода рейтинги и антирейтинги, так называемые «черные списки». Эти рейтинги часто публикуются в открытых источниках, сети Интернет, по результатам работы ГЖИ, Роспотребнадзора и других государственных ведомств.

ШАГ 2. **ПЕРВОЕ ЗНАКОМСТВО**

Обзвоните по возможности как можно больше компаний и переговорите с их руководством на тему возможности управления вашим домом.

Напроситесь на визит к руководству выбранной вами потенциальной управляющей организации и обсудите все интересующие вас вопросы. Причем ехать лучше активу Совета дома или группе скептически настроенных жильцов.

Постарайтесь узнать, насколько ваш дом интересен для потенциально выбранной вами управляющей компании, оцените основные коммерческие преимущества компаний.

Попытайтесь как можно больше прочитать в открытых источниках о тех, кто заинтересовался управлением вашим домом или в ком заинтересованы вы.

Цель первого шага – составить общее мнение о компании-претенденте и выбрать среди всех претендентов 2–5 компаний.

Центр защиты прав граждан «Справедливая Россия» может оказать вам помощь в первоначальном отборе компаний и организовать площадку для ознакомления и презентации этих компаний для Совета МКД или инициативной группы.

ШАГ 3. **ЗНАКОМСТВО С ВЫБРАННЫМИ ПРЕТЕНДЕНТАМИ**

На этой стадии необходимо как можно ближе познакомиться с претендентами, целенаправленно получить информацию о компаниях из открытых источников. Если компания входит в антирейтинг, уточнить, по каким причинам это случилось.

Очень желательно пообщаться с жителями (Советом МКД) тех домов, которыми управляют выбранные вами претенденты, потому что эта информация будет наиболее объективна для вас.

Вопросы к таким жителям могут быть различные. Примерный перечень вопросов может состоять из следующего: как компания обслуживает дом в целом; как часто проводится уборка мест общего пользования; как реагирует компания на предложения жителей и замечания; насколько доступно руководство компании для общения с жителями; как быстро реагирует на аварии; насколько качественно проводится ремонт; как компания отчитывается перед жителями; какие есть в целом претензии к компании.

Целью этой стадии является ранжирование выбранных претендентов и определение предпочтений.

Шаг 3.1: сбор технической информации по своему дому

Этот шаг может производиться на более ранних стадиях, еще до действий по обзвону, но он не должен быть позднее, чем шаг 3 (знакомство с выбранными претендентами).

На этом этапе необходимо собрать сведения о своем доме. Чем подробнее будет информация, тем лучше. Вы сами, как собственник, должны понимать, в каком состоянии находится ваш дом.

Сведения о технических характеристиках вашего дома вы можете запросить в своей УК, например, ознакомиться с техническим паспортом дома, также эти сведения можно получить в БТИ, но эта услуга является платной.

Информацию о своем доме можно узнать на официальных сайтах ГИС ЖКХ dom.gosuslugi.ru, Реформа ЖКХ reformagkh.ru, а также на информационных ресурсах ГЖИ региона.

Пример описания:

**Технические характеристики дома, состав, состояние
общего имущества многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу: г. Зеленогорск, ул. Березовая, дом
№ 5**

Год постройки – 2003

Наименование	Ед.изм.	Показатели
Общая площадь	кв.м.	27 414,0
Количество секций	секции	3
Количество этажей	шт.	19–23
Количество квартир, всего	шт.	301
В том числе:		
1-комнатные	шт.	133
2-комнатные	шт.	112
3-комнатные	шт.	56
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и терасс)	кв.м	17 575,5
Общая площадь нежилых помещений	кв.м	3034,4

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
1	2	3	4
1	Фундамент	Крупные железо- бетонные блоки	Удовлетворительное, трещин нет
2	Стены и перегородки		Удовлетворительное, без трещин, гнили
	Стены наружные	Кирпичные t = 70 см	
	Стены внутренние	Кирпичные t = 40 см	
	Перегородки	Гипсолитовые	
3	Перекрытия		Удовлетворительное
	Перекрытие чердачное	Железобетонные плиты	
	Перекрытие междуэтажное	Железобетонные плиты	
	Перекрытие надподвальное	Железобетонные плиты	
4	Крыша	Мягкая кровля по железобетонному основанию	Протекает, требуется капитальный ремонт
5	Полы в подъезде	Железобетонные, метлахская плитка	Удовлетворительное
6	Проемы		Удовлетворительное
	Проемы оконные	Двойные, створные, окрашенные масляной краской	Требуется частичный ремонт и замена
	Проемы дверные	Филенчатые двери, окрашенные масляной краской	Требуется текущий ремонт

1	2	3	4
7	Отделочные работы		Удовлетворительное
	Наружная отделка архит. оформление		
	Внутренняя отделка подъездов	Масляная окраска стен	Удовлетворительное, частичное отслоение штукатурного слоя, требуется текущий ремонт
8	Сантехнические и электрические устройства		Удовлетворительное
	Отопление	Центральное, от ТЭЦ	
	Водопровод	Трубы стальные	
	Электроосвещение	Скрытая проводка	
	Радио	Скрытая проводка	
	Телефон	Открытая проводка	
	Телевидение	Антенна общего пользования	
	Ванны с горячим водоснабжением	Чугунные, эмалированные	
	Горячее водоснабже- ние	Трубы стальные	
	Вентиляция	Приточно-вытяжная	
	Газоснабжение	Природный газ	
	Мусоропровод	Отсутствует	
	Лифт	Отсутствует	
Канализация	Трубы чугунные		
9	Прочие		
	Балконы	Железобетонные	
	Лестницы	Железобетонные марши и площадки	

Подвал

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
1	2	3	4
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные блоки	Удовлетворительное
	Перегородки	Кирпичные	
3	Перекрытия		Удовлетворительное
	Подвальные	Железобетонные плиты	
4	Полы		Удовлетворительное
5	Проемы		Удовлетворительное
	Проемы оконные	Двойные, глухие, окрашенные масляной краской	
	Проемы дверные	Филенчатые, окрашенные масляной краской	
6	Отделочные работы		Удовлетворительное
	Наружная отделка архитек. оформл.		
	Внутренняя отделка	Оштукатурено, побелено	
7	Сантехнические и электрические устройства		
	Отопление	Центральное, от ТЭЦ	
	Водопровод	Трубы стальные	

1	2	3	4
7	Электроосвещение	Скрытая проводка	
	Телефон	Открытая проводка	
	Горячее водоснабжение	Трубы стальные	
	Вентиляция	Естественная	
	Канализация	Трубы чугунные	
8	Прочие работы		
	Приямки	Кирпичные	
	Вход в подвал	Кирпичный	

Придомовая территория

Межевание проведено (не проведено/проведено) Площадь земельного участка МКД 14 000 кв.м.

Уборочная площадь участка 2 000

Контейнерная площадка – огороженная 5 кв.м., расположена на придомовой территории, 3 контейнера.

Схема уборки придомовой территории:



Шаг 3.2: определение насущных проблем в доме

Вряд ли эта стадия вызовет затруднение у собственников, потому что свои наиболее животрепещущие проблемы известны заранее.

Это может быть необходимость срочного ремонта крыши, которая протекает уже давно, это может быть необходимость изменения придомовой территории и увеличения парковочных мест для автомашин, или установка детской площадки.

На этой стадии необходимо составить список, ранжировав проблемы по значимости.

ШАГ 4.

ПЕРЕХОД К ОБСУЖДЕНИЮ ОСНОВНЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

На этой стадии собственники переходят к определению возможностей управляющей компании по обслуживанию их общего имущества.

Для этого мы предлагаем направить каждой УК-претенденту опросный лист (анкету).

В анкете собраны наиболее интересующие жителей вопросы по содержанию их общего имущества в МКД. Естественно, что для ответов на многие вопросы управляющей организации потребуется изучение технических характеристик дома, а возможно и его обследование.

Примерная анкета:

№ пп	Наименование услуг	Периодичность (предлагаемая собственниками)	Периодичность, предлагаемая УК	Стоимость на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц)
1	2	3	4	5
I.		Уборка мест общего пользования		
1.	Подметание полов в помещениях общего пользования (подъездов)	1 раз в 2 недели		
2.	Влажная уборка помещений общего пользования (подъездов)	1 раз в 2 недели		
3.	Мытье окон в подъездах	1 раз в полугодие		
4.	Подметание земельного участка в летний период (по согласованному плану)	1 раз в неделю		
5.	Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в неделю		
6.	Сдвигка и подметание снега в зимний период	1 раз в день		
7.	Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в день		
8.	Уборка мусора на контейнерных площадках	2 раза в неделю		

1	2	3	4	5
II.		Плановые осмотры и текущий ремонт		
1.	Проведение технических осмотров общего состояния мест общего пользования (подвал, чердак, подъезды, придомовая территория, фасад, отмостка, крыша)	1 раз в месяц		
2.	Замена разбитых электрических ламп, разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	В течение дня после выявления или поступления заявки собственников		
3.	Ремонт, регулировка и укрепление входных дверей	1 раз в сезон		
4.	Ремонт просевшей отмостки	1 раз в сезон		
5.	Косметический ремонт подъездов и входных групп (штукатурка, покраска, побелка и пр.)	1 раз в 5 лет		
6.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок, очистка внутреннего водостока и водоприемных колонок	1 раз в сезон		

1	2	3	4	5
7.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, продухов в цоколях здания	1 раз в месяц		
8.	Проверка и прочистка дымовентиляционных каналов, ремонт продухов в цоколях здания	1 раз в сезон		
9.	Проведение технических осмотров электротехнических устройств	1 раз в месяц		
10.	Устранение неисправностей и ремонт электротехнических устройств	В течение 1 дня после выявления		
11.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, консервация, расконсервация систем центрального отопления	1 раз в сезон		
12.	Проведение технических осмотров общедомовой системы ГВС, ХВС и канализации	1 раз в месяц		

1	2	3	4	5
13.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание общедомовой системы ГВС, ХВС и канализации	1 раз в сезон		
14.	Аварийное обслуживание	Ежедневно		
15.	Дератизация	1 раз в год		
16.	Дезинсекция	1 раз в год		
17.	Ведение технической документации по многоквартирному дому	Ежедневно		
18.	Иные обязательные работы, предусмотренные минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения	В соответствии с требованиями закона		
19.	Дополнительные работы, предлагаемые управляющей компанией			
19.1				
19.2				
19.3				
Итого				

Вместе с анкетой мы также советуем направить управляющей организации-претенденту список насущных проблем дома, чтобы организация предложила пути решения этих проблем и источники их финансирования.

Пример:

№ пп	Необходимые работы по восстановлению состояния дома	Описание	Предложения управляющей компании по срокам	Предложения управляющей компании по источникам выполнения и размеру финансирования работ
1	Ремонт крыши			
2	Ремонт фундамента			
3	Установка отливов и козырьков, установка сточных труб			
4	Восстановление вентиляции в подвале			
5	Замена сгнивших труб ГВС, ХВС на трубы с диаметром по ГОСТу			
6	Замена общедомовых электросчетчиков			
7	Утепление стен дома			
8	Ремонт подъезда (покраска, побелка и пр.)			
9	Обустройство детской площадки			

ШАГ 5.**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОБЕДИТЕЛЯ**

По результатам анкетирования Совет дома, либо инициативная группа определяет победителя проведенного ими конкурса и переходит к обсуждению условий будущего договора, его формы, перечня предоставляемых услуг, тарифов и т.д. конкретно для своего дома.

ШАГ 6.**ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ****ПО ВЫБОРУ НОВОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Если пройдены все предыдущие шаги, объяснить собственникам на общем собрании, почему необходимо выбрать новую управляющую компанию, не составит большого труда. Порядок проведения общего собрания собственников помещений регламентирован ст. ст. 44–48 Жилищного кодекса РФ. О том, как правильно провести общее собрание собственников, читайте подробно на сайте Центра защиты прав граждан. Там же можно скачать образцы всех документов.

<http://spravedlivo.center/instrukcii/kommunalnaya-samooborona/obshhee-sobranie-zhitelej-doma/>

Порядок смены управляющей компании многоквартирного дома требует того, чтоб решение приняли собственники, обладающие более чем 50 % голосов. Важно учесть, что голоса подсчитываются не по количеству собственников жилья, а по метражу квартир относительно всей жилой площади в здании.

На всех стадиях проведения конкурса специалисты Центра защиты прав граждан «Справедливая Россия» готовы оказать консультативную и организационную помощь жителям домов по выбору новой управляющей компании.

Помните, выбираете и принимаете решение только вы сами.

СПРАВЕДЛИВОСТЬ В ВАШИХ РУКАХ!



Справедливое радио
на сайте домовой-совет.рф



YouTube-канал
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77



Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: КАК СМЕНИТЬ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ

Изготовитель: ООО «Полиграфический комплекс».

Юридический адрес: 125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 28, к. 4, эт. 3, комната 42В

ИНН 7716790881, КПП 774301001

Тираж – 10 000.

Номер заказа: _____

Распространяется бесплатно.

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!