

«Как сменить управляющую компанию»

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами (п. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Многokвартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (далее - УК).

УК не может инициировать общее собрание по способу управления, так как в этом вопросе должны быть заинтересованы жильцы дома.

Если вопрос смены управляющей компании стал актуален в момент, когда выяснилось, что срок договора истек, то собственники могут выбрать новую организацию, при этом не отчитываясь перед старой УК. Причины тоже можно не озвучивать.

ВАЖНО! Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее 1 года, но не более 5 лет. Если установленный договором срок истек, то это значит, что ответственность жильцов перед управляющей организацией заканчивается и они могут выбрать себе новую УК.

В соответствии с ч.6 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ, если собственники жилья продолжают пользоваться услугами управляющей организации, несмотря на истекший срок, то договор считается автоматически продленным на тот же срок и на тех условиях, указанных в договоре. Поэтому постарайтесь принять решение за несколько дней до истечения срока соглашения, а лучше за месяц.

Собрание жильцов – это своеобразный коллективный орган власти, который может повлиять на управляющую организацию. На собрании принимают решение, и без его проведения сменить компанию нельзя.

Собрание жильцов необходимо назначить в удобное для всех жильцов время. Жильцов следует оповестить не позднее, чем за 10 дней до мероприятия. Оповещение может происходить лично, путем поквартирного обхода с обязательной подписью жильцов о том, что они оповещены, либо путем отправления приглашений в почтовые ящики с повесткой предполагаемых вопросов, которые будут подниматься на собрании. Если выяснится, что кто-то из жильцов не получил уведомление о предстоящем собрании, то мероприятие будет считаться незаконным.

На собрании рассматривается вопрос, поставленный на повестку, например, о смене УК. Проводится голосование. Если предложение поддержится большинством голосов (более 50%), то решение считается принятым. Для того, чтобы голоса были подсчитаны должным образом, формируется счётная комиссия. Она занимается подсчетом голосов. Составляет протокол собрания и объявляются итоги голосования.

В случае, если управляющая компания не исполняла возложенных на нее обязанностей, жильцы имеют право разорвать отношения с такой организацией. Однако должны быть предоставлены доказательства, подтверждающие подлинность слов жильцов. Например, жильцы должны предоставить доказательства, которые свидетельствуют о халатном отношении организации к своим прямым обязанностям.

Одно из важнейших требований – это уведомление управляющей компании о принятом решении. Уведомление должно быть отправлено в письменном виде и к нему должны быть приложены решение и протокол.

В протоколе должны быть указаны не только причины, по которой отношения разрываются, а также результаты голосования собственников, явка, наличие нарушений, если таковые имелись. Решение может быть приобщено к протоколу, так как формирует его именно собрание, но оно может быть составлено отдельно. Для того чтобы решение имело законную силу, необходимо, чтобы явка на собрании составила больше 50%.

В случае, если некоторые жильцы вперед на несколько месяцев оплатили взносы за услуги управления, а теперь не успевают воспользоваться услугами, ввиду смены управляющей компании, они могут обратиться в УК с заявлением на перерасчет. Такой способ поможет вернуть денежные средства. Гражданский кодекс предусматривает возврат переплаты лицам, пользующимся услугами ЖКХ.

Важно понимать, что причины по смене управляющей компании должны быть обоснованными, поэтому всегда можно попытаться прийти к верному решению путем обсуждения, оставив такие радикальные меры как смена управляющей компании.