

В Жигулёвске периодически появляются новые УК. При желании и соответствующих условиях горожане могут выбрать их в качестве управляющей организации для своих домов.

Право на расторжение договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке принадлежит собственникам помещений в этом доме. Основанием является неисполнение управляющей организацией условий договора.

Далее собственникам нужно избрать другую УК либо изменить способ управления домом. Для этого проводится общее собрание, которое могут инициировать один или несколько собственников. Не позднее чем за десять дней до назначенной даты они уведомляют о собрании всех остальных. Форма собрания – очная или заочная. Заочное голосование можно провести, только если на очном присутствовали менее 50% жильцов.

При одностороннем досрочном отказе собственников от исполнения договора управления МКД рекомендуем вынести на повестку собрания следующие вопросы:

- а) О расторжении договора с управляющей организацией с « » 20 года в связи с невыполнением (ненадлежащим выполнением) ею условий договора управления;
- б) Выбор новой управляющей организации.

Если инициаторы собрания хотят предложить конкретную УК, то повестка дня может звучать так: «Выбор в качестве новой управляющей организации «» (наименование). Решения о расторжении договора с предыдущей УК и о выборе новой можно принимать на двух разных собраниях, но целесообразнее на одном. Желательно определиться с конкретными датами расторжения прежнего договора управления и заключения нового. Это позволит избежать проблем с определением срока передачи документации на дом. Решение по вопросам повестки дня о расторжении договора с прежней УК и о выборе новой принимается большинством голосов от общего числа жильцов, участвовавших в собрании.

При оформлении протокола нужно правильно отражать площадь дома, количество голосов собственников и результаты голосования. При досрочном расторжении договора следует указать причины (факты невыполнения условий договора).

Не позднее 10 дней со дня принятия общим собранием решений по вопросам повестки инициаторы собрания доводят результаты голосования до сведения собственников.

В течение пяти рабочих дней о принятых на собрании решениях уведомляются организация, ранее управлявшая домом, государственная жилищная инспекция, отдел энергетики и ЖКХ администрации.

Управляющая компания, получившая уведомление, передаёт компании-преемнице всю необходимую документацию. При этом составляется акт, копию которого направляют в жилищную инспекцию и отдел энергетики и ЖКХ. В случае отказа от передачи документации необходимо обратиться в управление федеральной антимонопольной службы по Самарской области.

Комментарий заместителя главы г. о. Жигулёвск по городскому хозяйству и капитальному строительству В.Н. Зайцева:

– В первую очередь жильцам нужно знать, что каждая управляющая компания должна иметь лицензию. Любые решения об управлении домом принимаются на общем собрании. Если в доме более 30 квартир, есть два способа управления: заключение договора с УК или создание ТСЖ. Если менее 30, добавляется третий способ - непосредственное управление.

Если выбранная компания отказывается брать дом в управление, администрация проводит открытый конкурс. С выигравшей его компанией жильцы должны будут заключить договор.

Есть печальный опыт, когда при смене УК люди получали «двойные» квитанции. Сейчас этот момент регулируется законом. Пока не подписан договор с новой компанией и ей не передана документация на дом, управлением занимается прежняя УК.

Мотивом для смены компании может быть любое недовольство собственника её работой. Для начала можно обратиться с жалобой в государственную жилищную инспекцию или прокуратуру. Если претензии всё равно остаются, собственник инициирует общедомовое собрание, за десять дней извещая об этом других жильцов. Конечно, на практике в больших домах очное собрание провести сложно, чаще проводится заочное. Для принятия решения проголосовавших «за» должен быть 51 процент. Там, где есть муниципальные квартиры, мы принимаем участие в голосовании. Надо помнить, что от выбора УК напрямую зависит дальнейшая судьба дома. Так что решения надо принимать обдуманно и осторожно. УК - это коммерческие организации, их основная цель – получение прибыли. Сейчас в городе восемь управляющих компаний, одна из них, «Цель», появилась недавно. О других по результатам встреч с населением, со старшими домов можно сказать, что проблемы у всех похожие. Но, надо отметить, за семь лет существования качество услуг улучшилось. Это видно уже по тому, что меньше поступает жалоб.

На уровне ГЖИ и областного министерства энергетики и ЖКХ речь идёт об изменении законодательства таким образом, чтобы компаниям было проще работать с собственниками, а собственникам, в свою очередь, проще было отслеживать деятельность УК, её отчётность. Ещё раз хочется напомнить жильцам, что юридическая грамотность никогда не помешает, хотя бы основные законы, связанные со сферой ЖКХ, полезно знать. Это поможет не поддаваться на провокации.