

Как поменять свою управляющую компанию на УК ООО «Южный Край»

В соответствии со статьей 162 ЖК РФ управляющая компания управляет многоквартирным домом на основании договора управления с каждым собственником помещений дома. Такой договор каждая УК должна была заключить сразу после того, как жители выбрали ее в качестве управляющей организации.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Срок действия договора — не менее года и не более пяти лет. При этом **договор** управления **может быть прекращен** в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно **ч. 8.2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ**, если со стороны управляющей компании имеются нарушения: невыполнение условий договора управления; отказ в предоставлении информации о деятельности УК; оказание услуги не в полном объеме или ненадлежащего качества.

На деле в большинстве домов жители отнеслись к таким договорам несерьезно, «подмахнули» их, не читая, не пытаясь исправить, — если вообще что-то подписывали..

Многие жители нашего района недовольны тем, как обслуживают их дома. Но не многие знают, что поручить управление своим имуществом можно другой организации. Рынок управления жилищно-коммунальным хозяйством растет, растет и конкуренция на нем. Сегодня мы расскажем, как грамотно и с наименьшими затратами поменять управляющую компанию, которая ничего не делает.

Право на выбор новой управляющей компании закреплено в Жилищном кодексе РФ. Этому вопросу посвящен последний, восьмой раздел ЖК — «Управление многоквартирными домами». В разделе расписаны не только правила выбора способа управления домом, но и условия и основания смены одной УК на другую.

Самый удобный момент воспользоваться возможностью выбора новой УК или сменить способ управления домом — истечение срока действия договора с прежней компанией. Узнать этот срок можно в самой управляющей компании. Такой договор считается автоматически продленным на прежний срок действия, если по истечении срока его действия ни одна из сторон не заявила о его прекращении. Следовательно, за месяц до истечения срока договора с УК собственники помещений должны направить ей уведомление о том, что они не хотят продлевать договор на прежних условиях или отказываются от ее услуг вообще.

Однако направлять такое извещение в индивидуальном порядке жители не вправе. Дело в том, что по закону в каждом доме может быть не более одной УК. Следовательно, собственники квартир и нежилых помещений должны предварительно договориться о том, когда и как они совместно будут избавляться от старой управляющей компании.

Шаг 1 Выбираем управляющую компанию, с которой предполагаем сотрудничать

Первое, что необходимо сделать при смене управляющей компании: организовать инициативную группу собственников. Ведь прежняя компания, как показывает практика, просто так дом не передает, любыми путями стараясь оставить его под своим управлением. И

здесь важнейшую роль играет сплоченность и активность собственников, отстаивающих свои законные интересы.

Ниже мы приводим перечень данных, которые собственникам стоило бы выяснить при выборе новой УК:

Организационная состоятельность: наличие Лицензии УК и Аттестата у руководителя УК, сведения о финансово-экономическом состоянии, штатный состав сотрудников УК.

Опыт деятельности по управлению домами: репутация УК на рынке жилищно-коммунальных услуг, отзывы о ее деятельности.

Жилищный фонд в управлении компании: число домов в управлении, их адреса, полнота информации о домах, экономический анализ ситуации в домах; четкое представление о проблемах вашего дома, способах их решения; система взаимодействия с поставщиками ресурсов; конкретные предложения по начальному этапу управления вашим домом; сведения о размерах будущих платежей собственников (тарифная политика).

Уровень документальной готовности к управлению домом: типовой договор с собственниками, наличие перечня обязательных и дополнительных работ и услуг.

Кадровый состав компании: опыт и квалификационные возможности персонала УК, наличие и численность технического персонала.

Материальные ресурсы УК: материальная база, в том числе спецтехника, возможность ведения аварийных работ.

Открытость и прозрачность компании: готовность дать сведения о других домах в управлении УК, о финансовом положении УК, учредителях и учредительных документах, о размере планируемого вознаграждения УК, о степени документального подтверждения предоставляемых сведений.

Доступность для жителей: предварительный контакт с собственниками, с инициативной группой; степень удаленности вашего дома от офиса УК, наличие диспетчера.

Качество реагирования на запросы собственников: готовность к переговорам по совершенствованию договора и приложений к нему, готовность заключить договоры индивидуально с каждым собственником.

Видение перспектив развития дома: предложения по использованию общедолевого собственности, в том числе придомовой территории; предложения по экономии энергоресурсов.

У каждой компании достаточно аргументов в свою пользу. Главные из них и самые очевидные - **чистые и ухоженные дворы, отремонтированные фасады и подъезды.** Но помимо видимых глазу услуг, управляющие организации осуществляют большой комплекс, скрытых от глаз клиента работ на домах. Поэтому прежде, чем принять решение, помимо осмотра доступных мест - дворов, подъездов, мусоропроводов, лифтов, - необходимо получить объективную информацию путем опроса собственников дома, который обслуживает компания-претендент. Если управляющей компании нечего скрывать, они сами обеспечат вам доступ и дадут возможность осмотреть и оценить состояние крыши, подвала, инженерных коммуникаций и ознакомят вас с перечнем, характеристиками и стоимостью услуг. Подобная «экскурсия» поможет вам реально оценить возможности организации и ее отношение к своим обязательствам.

Созвонитесь с несколькими приглянувшимися вам управляющими компаниями, обсудите возможность заключения договора обслуживания. Пригласите представителя компании на собрание собственников.

Шаг 2 ПРЕДУПРЕЖДАЕМ ЖИЛЬЦОВ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ



В рамках подготовки проведения голосования за выбор другой управляющей компании с жителями дома может быть проведена информационная встреча, на которой собственники дома могут получить информацию о новой компании, обсудить с представителями компании содержание договора и другие вопросы. Такая встреча не имеет официального статуса. В случае успешной информационной встречи управляющая компания подготовит проект договора, протокол и вынесет их на общее собрание, имеющее официальный статус.

В каждом многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом есть свой «парламент» — высший орган самоуправления дома в виде общего собрания собственников жилых и нежилых помещений. Только общее собрание вправе принимать решение о выборе управляющей компании.

Участие в общем собрании — право, но не обязанность собственников. Отказаться от участия в нем вправе любой из соседей. Но собственники, не принимавшие участия в общем собрании, должны знать: они обязаны будут исполнять решение собрания, принятое без их участия и против их воли!

Инициатором проведения общего собрания может быть любой собственник помещения в многоквартирном доме. Изменять повестку дня, обозначенную инициатором собрания, запрещено. Даже сами инициаторы вправе внести изменения в повестку не позднее десяти дней до даты собрания и лишь известив собственников в установленном Жилищным кодексом порядке.

Собрание может быть проведено в трех формах — очной, очно-заочной, заочной.

Особое внимание при организации собрания надо уделить вопросам извещения соседей. Каждому собственнику вручите уведомление под роспись (или пришлите по почте заказным письмом с уведомлением). Также наклейте в каждом подъезде объявление с датой, местом и временем проведения собрания. Должно быть указано, кто это собрание инициирует (Иванов Иван Иванович, квартира №1), а также повестка, которая может состоять из двух пунктов: расторжение договора с прежней управляющей компанией и заключение договора с новой. Помните, что эти объявления нужно расклеить как минимум за 10 дней до даты собрания.

Шаг 3 ПРОВОДИМ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Прежде чем начать собрание, необходимо выяснить, собрался ли кворум. Кворум считается достигнутым при наличии 50% + 1 голос. Число голосов считают по долям в праве собственности на общее имущество, а не по количеству собственников. Доля каждого собственника пропорциональна площади квартиры. Обычно число голосов у одного собственника равно числу имеющихся в его квартире квадратных метров.

Закон гласит, что голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется как лично, так и через своего представителя. Однако на практике собрать хотя бы половину жильцов дома в одно время и в одном месте довольно проблематично. Как правило, на собрание приходят самые активные собственники, остальные же под тем или иным предлогом остаются в стороне. Выход в таком случае один - выбирать очно-заочную форму голосования, и после того, как проголосуют присутствующие на собрании жильцы, пройти по квартирам и узнать мнение всех остальных. Кворум в этом случае будет достигнут обязательно.

Собрать все подписи в один день вряд ли получится, так что в протоколе общего собрания надо определить срок, в течение которого все желающие смогут выразить своё мнение. Во избежание обвинений в фальсификации результатов, советуем ходить по квартирам не в одиночку, а группой, в которую входят как сторонники перехода в новую УК.

Не забудьте, что по каждому пункту голосования должны быть варианты ответа не только «За» и «Против», но и «Воздержался».

Собрание обязательно должно протоколироваться: простым голосованием утверждают секретаря, который все конспектирует. Предоставьте слово представителю новой управляющей компании. Он, конечно, будет нахваливать свою компанию. От того, насколько грамотно он ее разрекламирует, во многом зависит успех вашей затеи. Хотя еще больше он зависит от того, насколько плохо свои обязанности выполняет ваша нынешняя управляющая компания.

Шаг 4



ГОЛОСОВАНИЕ

Решение о смене управляющей компании принимается простым большинством голосов. Учтите, что, как и при определении кворума, голоса в нашем случае считаются не по количеству людей, а по количеству квадратных метров, собственником которых является голосующий, и по доле этого метража в общей площади дома.

Голосование считается проведенным, если в нем приняли участие 50% +1 голос собственников дома. А решение считается принятым, если за него проголосовало 50% + 1 голос от числа всех голосовавших.

Шаг 5 ГОТОВИМ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ

Согласно приказу [Минстра России от 25 декабря 2015 г. № 937/пр](#) , протокол общего собрания должен быть составлен в письменной форме. При этом секретарь общего собрания, оформляющий такой протокол, должен уложиться в даты, установленные общим собранием и не превысить срок в 10 дней после проведения общего собрания. Прописаны обязательные реквизиты, которые должны содержаться в таком документе. В их число входят:

- наименование документа;
- дата и регистрационный номер протокола общего собрания;
- дата и место проведения общего собрания;
- заголовок к содержательной части протокола общего собрания и др.

Причем приказом закреплены требования к оформлению этих реквизитов. Так, определено, что датой протокола общего собрания является дата составления протокола, которая должна соответствовать дате окончания подсчета голосов общего собрания. А регистрационным номером протокола, согласно документу, является порядковый номер общего собрания в течение календарного года.

Кроме того, Минстрой России установил обязательные приложения к протоколу общего собрания:

- реестр собственников,
- сообщение о проведении собрания,
- реестр вручения собственникам сообщений,
- документы, по которым принимались решения и др.

Решение общего собрания собственников о смене управляющей компании должно быть доведено до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании, в течение десяти дней со дня принятия этого решения (для этого достаточно вывесить объявления с результатами голосования во всех подъездах дома).

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ЖК РФ).

Вместе с тем собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием с нарушением установленных Жилищным кодексом РФ требований в случае, 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.

И самое главное. В случае, если собственники проголосовали за смену управляющей компании, необходимо известить об этом как старую, так и новую управляющие компании. С момента принятия решения общего собрания о смене УК старая управляющая компания в течение 30 дней обязана передать новой всю техническую документацию о доме.