

Как сменить управляющую компанию?

Крыша дома протекает, мусор вывозится несвоевременно, а управляющая компания не торопится исправляться, несмотря на все жалобы и заявки? Значит, пришло время воспользоваться правом собственника - сменить недобросовестную УК на проверенного "управленца". "РИА Недвижимость" расскажет, как это сделать согласно букве закона.

Формулируем претензии точно

Чтобы определиться с точной формулировкой своих претензий к УК, следует обратиться собственно к тексту договора, в котором прописаны обязательства компании. Если ряд из них не выполняется или выполняется в ненадлежащем качестве и с нарушением сроков, то у собственников жилья появляются основания для предъявления претензий к компании, и ее замены.

Основанием для расторжения договора с управляющей компанией может служить:

- ненадлежащее содержание общедомового имущества,
- нарушение качества предоставления коммунальных услуг,
- несвоевременное выполнение заявок от населения по ремонту,
- сокрытие своей деятельности и так далее.

Остановимся на последнем пункте. Согласно Жилищному кодексу РФ, управляющая компания обязана ежегодно в первом квартале отчитываться об итогах своей деятельности перед общим собранием собственников жилья. Если в договоре прописана другая регулярность, например, раз в квартал, то в соответствии с этим требованием. Если УК уклоняется от обязательства отчитываться перед владельцами квартир, это тоже можно использовать, как причину к ее замене.

Не раньше года

Договор между собственниками жилья и УК заключается сроком от 1 года до 5 лет. Поэтому сменить компанию можно после окончания срока действия договора либо спустя год с момента заключения договора.

Двенадцать месяцев дается компании, чтобы она смогла войти в курс дела, наладить работу и успела проявить себя. Если за этот период собственники замечают, что УК плохо справляется со своими обязанностями, то у них появляется право заменить компанию.

Собрание для голосования

Выступить с предложением о замене действующей управляющей компании может как инициативная группа собственников, так и один владелец жилья. Однако, окончательное решение "менять-не менять", как и любое другое важное решение, касающееся многоквартирного дома, может быть принято только на общем собрании собственников квартир.

Информацию, что проводится общее собрание о смене УК, следует донести до каждого владельца жилья, причем надлежащим образом: если хотя бы одного собственника не уведомить, собрание будет считаться проведенным с нарушением закона. Надежный способ - организовать поадресную рассылку сообщения о собрании, не менее чем за 10 дней до мероприятия, как того требует ЖК РФ.

Кроме точной даты и времени проведения собрания, в сообщении следует указать вопросы, которые предлагаются на рассмотрение. Если очное собрание по каким-то причинам не состоится, у организаторов будет возможность провести заочное голосование, без присутствия жильцов. Однако на нем согласно кодексу есть возможность предложить для голосования только те вопросы, которые были заявлены на очном собрании. Если данным правилом пренебречь, у желающих оспорить результаты голосования в суде будет больше шансов победить.

Повестка собрания в первую очередь должна включать вопрос о замене действующей УК на новую компанию. Кроме того, в документе необходимо определить состав счетной комиссии для подсчета голосов при голосовании.

Собрание считается состоявшимся, если в нем приняли участие собственники, которые обладают более чем 50% голосов в многоквартирном доме. Голос, как известно, зависит от размера жилплощади, находящейся в собственности, таким образом, владелец "трешки" имеет больше голосов, чем хозяин "однушки". Если 50% голосов не набралось, собрание не засчитывается. В таком случае придется прибегнуть к заочному голосованию. Уведомить о его проведении нужно опять же всех собственников поадресно. В информации нужно указать те же вопросы, что предлагалось обсудить на очном собрании, с приглашением проголосовать, а также - время и место, куда следует сдавать заполненные листы голосования. Голоса должна подсчитать выбранная счетная комиссия.

Решение принимается большинством голосов собственников, участвовавших в общем собрании или заочном голосовании. То есть, если в голосовании приняло участие более 50% голосов, а из них более 50%

выступили за смену УК, остальные обязаны подчиниться.

Неопытные хозяева квартир могут обратиться в управу своего района с просьбой оказать помощь в проведении общего собрания. Специалисты помогут провести процедуру в соответствии с требованиями ЖК и даже выделить свободную площадку для очного собрания.

Если решение о смене УК принято, действующая компания обязана в 30-дневный срок передать всю техническую документацию новой УК, выбранной на замену.

Кого выбрать на смену?

Как становится ясно из материала выше, новую управляющую компанию, которая придет на замену прежней, следует выбрать заранее. Чтобы больше не пришлось менять УК, лучше сделать выбор в пользу проверенных известных компаний. Для этого, следует узнать, какие компании работают в районе, оценить их репутацию, и посмотреть живую обслуживаемые ими дома.