Автор: Марина Жданова
Четверг, 28 Марта 2019 07:12

Как поменять УК

Почему жильцы меняют УК

Управляющая организация занимается санитарным содержанием мест общего пользования и придомовой территории МКД, создает безопасные условия проживания, обеспечивает потребителей водой, электричеством, обслуживает инженерные коммуникации, отстаивает права собственников жилья и так далее.

Если организация плохо справляется со своими обязанностями, её можно сменить.

В законодательстве не указывается, как часто можно менять управляющую компанию. Главное, чтобы при этом соблюдалась установленная процедура.

Причины смены управляющей компании:

1. Желание жильцов дома.

2. Отсутствие лицензии у организации.

3. Ненадлежащее содержание общего имущества: невыполнение ремонта, несвоевременное устранение поломок и так далее.

4. Отсутствие реакции на заявки и жалобы жильцов дома.

5. Сокрытие данных о ее деятельности.

Жильцы заинтересованы в комфортных условиях проживания, поэтому они вправе инициировать смену УК.

Порядок смены управляющей компании многоквартирного дома выглядит следующим образом:

1. Подготовка повестки собрания. В неё следует включить вопросы:

- о проведении встречи в форме очно-заочного голосования;
- о расторжении действующего договора и выборе способа управления;
- о сроках передачи технической документации и так далее.

2. Уведомление собственников. Согласно ЖК РФ, уведомление отправляется заказным письмом или вручается лично под роспись не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания.

Если ранее был утвержден другой способ информирования, можно использовать его.

Проведение очной части собрания в очно-заочной форме. Заочная часть проводится путем посещения собственников, которые не были на собрании.

Составление протокола собрания в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 28

января 2019 г. N 44/пр «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ К ОФОРМЛЕНИЮ ПРОТОКОЛОВ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ПОРЯДКА НАПРАВЛЕНИЯ ПОДЛИННИКОВ РЕШЕНИЙ И ПРОТОКОЛОВ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ В УПОЛНОМОЧЕННЫЕ ОРГАНЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР»

Собственникам МКД нужно сообщить результаты встречи **не позднее чем через 10 дней после завершения собрания.**

В течение 10 дней копию протокола мероприятия следует отправить в действующую управляющую организацию.

Уведомление старой организации о ее смене

По принятии жильцами окончательного решения лицо, уполномоченное собственниками квартир, должно в пятидневный срок направить в прежнюю управляющую организацию уведомление о расторжении договора с ней.

Кроме того, **любое расторжение договоров управления должно быть обязательно зафиксировано в органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.**

В сообщении следует указать также название новой управляющей организации, её адрес.

Подписание соглашения с новой компанией

В случае, если сменилась управляющая компания, нужно составить договор об

управлении с другой организацией. Этот документ должен отвечать требованиям ст. 162 ЖК РФ. Собственникам стоит детально проанализировать его пункты. При необходимости можно даже обратиться за помощью к юристу.

Если какие-то положения не устраивают жильцов, формируется протокол разногласий для передачи УК. Цель этого мероприятия – составить договор, удовлетворяющий обе стороны.

Собственникам жилья нужно смело предъявлять требования к УК, ведь именно они платят за её услуги. Следовательно, они вправе ожидать, что организация будет работать добросовестно. **Спорные пункты можно согласовать на общем собрании.**

Текст договора составляется в нескольких экземплярах, чтобы каждый собственник мог с ним ознакомиться и подписать документ.