

Как сменить управляющую компанию?

ОСНОВАНИЯ

Право на выбор новой УК 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 или передачи управления ТСЖ. Напомним, в Петербурге существует достаточно много государственных и негосударственных УК. К первым относятся почти все жилкомсервисы — самые крупные управляющие организации города. Однако не за горами то время, когда все эти ЖКС потеряют свой государственный статус.

В соответствии со статьей 162 ЖК РФ управляющая организация (далее — УК) управляет многоквартирным домом на основании договора управления с каждым собственником помещений дома. Такой договор каждая УК должна была заключить сразу после того, как жители или жилищный комитет выбрали ее в качестве управляющей организации. Срок действия договора — не менее года и не более 5 лет.

На деле в большинстве домов жители отнеслись к таким договорам несерьезно, подмахнули их, не читая, не пытаясь исправить, — если вообще что-то подписывали. Городские власти от разъяснительной работы по этому вопросу заслонились. Поэтому договоры чаще всего не соответствуют федеральному законодательству и ущемляют права жителей. Однако кое-чем воспользоваться все-таки можно.

ЕСЛИ

СРОКИ

ИСТЕКЛИ

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 УК или в ГУЖА. Город является собственником части помещений в большинстве многоквартирных домов Петербурга. Следовательно, в ГУЖА должны быть в наличии все договоры с УК (в том числе с жилкомсервисами), которым город отдал в управление свое имущество — квартиры на правах социального найма.

По пункту б статьи 162 ЖК РФ такой договор считается автоматически продленным на прежний срок действия, если по истечении срока его действия ни одна сторона 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 УК. Для этого придется провести общее собрание. Как это сделать — смотри ниже.

КАК

РАСТОРГНУТЬ

Несколько сложнее избавиться от УК в том случае, если срок договора еще не истек. Чтобы сменить УК, придется расторгнуть договор управления. Это легко сделать, если у вас уже есть на примете новая УК — она и возьмет на себя все юридическое сопровождение процесса расторжения. Однако если вы не хотите связывать себя с единственным преемником и предпочитаете иметь свободу выбора, действовать придется самостоятельно.

Расторжение договора управления осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом. Статья 450 ГК РФ предусматривает расторжение договора в следующих случаях:

- по соглашению сторон;
- по основаниям, предусмотренным в самом договоре;
- по основаниям, предусмотренным ГК РФ;
- по основаниям, предусмотренным другими законами;
- по решению суда.

Разберем их подробнее.

ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН

Это предполагает, что и УК, и все собственники помещений (в том числе если они объединены в ТСЖ) согласны расторгнуть договор, то есть конфликтов и споров по этому поводу нет. В этом случае с прежней УК подписывается соглашение о расторжении договора. В нем обязательно должен быть определен порядок передачи новой УК:

- технической документации на дом;
- иных документов, связанных с управлением домом;
- средств на текущий и капитальный ремонт, собранных с собственников помещений, но не израсходованных на эти цели прежней УК;
- средств на оплату поставленных ресурсов (воды, тепла и т. д.), собранных с собственников помещений, но не израсходованных на эти цели прежней УК.

С новой УК заключается договор управления многоквартирным домом.

ПО ОСНОВАНИЯМ, ПРЕДУСМОТРЕННЫМ В САМОМ ДОГОВОРЕ

Договором с УК могут предусматриваться основания и порядок расторжения договора. Например, если владельцы помещений (ТСЖ, ЖСК) за месяц до даты расторжения письменно предупредят УК о своем намерении расторгнуть договор.

В СООТВЕТСТВИИ С ГК РФ

Статьей 451 ГК РФ предусмотрено, что договор может быть расторгнут в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. Что считать существенным? Например, развитие событий, при котором (если бы стороны могли их разумно предвидеть) договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на иных условиях. Если в этом случае добровольное согласие сторон о расторжении договора отсутствует, договор может быть расторгнут в судебном порядке.

ПО ДРУГИМ ЗАКОНАМ

Статья 161 Жилищного кодекса (ЖК РФ) дает право общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме в любое время изменить способ управления. Например, создать ТСЖ. По смыслу нормы закона такое решение должно повлечь расторжение договора с УК, в соответствии с которым эта УК управляла домом.

Однако в ЖК РФ ничего не сказано о порядке и сроках прекращения действия договора с УК в случае изменения самого способа управления домом, поэтому лучше такой порядок заранее предусмотреть в договоре управления домом. Если же такого в договоре нет, расторжение договора с прежней УК должно быть оговорено в решении общего собрания. Чтобы не мучиться с созывом собрания вновь, на том же собрании стоит утвердить текст договора с новой УК — в случае, если собственники захотят привлечь к управлению домом стороннюю организацию и не решатся управлять сами силами ТСЖ.

ПО**РЕШЕНИЮ****СУДА**

Расторгнуть договор по решению суда можно при существенном нарушении его условий со стороны УК. Понятие существенности раскрывается в пункте 2 статьи 450 ГК РФ: «существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора».

К таким существенным нарушениям относятся, например, длительное несоблюдение в жилых помещениях температуры, установленной для отопительного сезона (+18°, а в угловых помещениях +20°), либо систематические перебои в водо- и электроснабжении, неисправные лифты, отсутствие текущего ремонта, дырявая кровля, вода в подвалах, плохая уборка и так далее.

Безусловно, все подобного рода нарушения должны быть подтверждены документально. Для этого надо определенное время фиксировать все нарушения в вашем доме путем обращения с жалобами в жилищную инспекцию, жилищный комитет, Роспотребнадзор, прокуратуру — и аккуратно собирать все ответы из ведомств, куда вы жаловались.

Не помешают обращения в аварийную службу вашей УК или города, где все они должны быть зафиксированы в журнале учета. Каждое нарушение, выявленное при таком обращении, должно быть устранено в срок, оговоренный нормативными документами правительства РФ. Нарушение сроков — тем более неоднократное — вполне нормальное основание для расторжения договора.

Наконец, не помешают также и акты о различных нарушениях со стороны УК, которые жители могут фиксировать самостоятельно. Такие акты составляются при участии соседей и с их подписями. В совокупности все эти доказательства вполне могут стать решающими для суда.

Однако одному собственнику обращаться в суд нет смысла, ведь договоры с УК имеет каждый из соседей, — даже если считает, что ничего подобного не подписывал. Следовательно, для обращения в суд «от имени дома» тоже придется созывать общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, принимать решение и выбирать уполномоченных, которым вдобавок придется оформлять нотариальную доверенность от каждого собственника.

ПРАВИЛА**ДЛЯ****СОБРАНИЯ**

В каждом многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом (ЖК) есть свой «парламент» — высший орган самоуправления дома в виде общего собрания собственников жилых и нежилых помещений. Его права оговорены в статьях 44 — 48 ЖК. Они относятся ко всем домам — в том числе тем, в которых создано ТСЖ. Только общее собрание вправе принимать решения по делам, отнесенным к его исключительной компетенции. К ним ЖК относит следующие вопросы: — о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общедомового имущества; — о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; — о передаче в пользование общего имущества; — о выборе способа управления многоквартирным домом.

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.

По ЖК РФ собственники обязаны проводить общее собрание как минимум раз в год. Все прочие общие собрания считаются внеочередными. Инициатором проведения общего собрания может быть любой собственник помещения в многоквартирном доме (в том числе нежилого) и по любому избранному им вопросу. 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 ЖК порядке. Собрание может быть проведено в двух формах — очной и заочной.

Особое внимание при организации собрания надо уделить вопросам извещения соседей. Оповещение проводится не позднее чем за десять дней до даты начала собрания. Форм информирования три: заказным письмом, путем вручения каждому под роспись, размещением в помещении, доступном для всех собственников помещений в данном доме — например, на доске объявлений в каждом парадном. Обычно достаточно двух форм — одной из первых двух и третьей.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений должны быть указаны в обязательном порядке:

- сведения об инициаторе или инициативной группе (поименно), которые созывают данное собрание;
- форма проведения (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания. При заочном голосовании — место или адрес, а также дата начала и окончания приема бюллетеней для голосования;
- повестка дня данного собрания, поскольку общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку данного собрания, а также изменять ее на самом собрании;
- порядок и место ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании;
- в бюллетенях для голосования (в том числе заочного) — председатель, секретарь собрания, счетная комиссия.

Кворум считается достигнутым при наличии 50% плюс один 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.

Решения собрания оформляются протоколом.

КТО

ПОМОЖЕТ

Несмотря на все заверения городских властей, избавиться от плохой УК самостоятельно крайне трудно. Городские и районные структуры тут не помогут — скорее будут всячески препятствовать. Странности их поведения наглядно видны в одиозной истории с Жилкомсервисом N 2 Кировского района: с одобрения властей дома из государственной УК были переданы в частную, а на [жалобы населения](#), возмущенного резким ухудшением обслуживания ГУЖА, районная администрация и жилищный комитет не реагировали вплоть до трагической гибели шестилетнего мальчика.

Так что определенную помощь в смене УК жителям смогут оказать только в обществах защиты [прав потребителей](#). В некоторых из них есть подразделения, ориентированные именно на работу в сфере ЖКХ. Кроме того, имеются и коммерческие фирмы, оказывающие такого рода услуги. Обычные расценки — в пределах 30–150 тысяч рублей, что для большого многоквартирного дома, твердо решившего избавиться от УК, не слишком накладно — ведь платить придется в складчину. Фирмы берутся профессионально подготовить и провести собрание собственников и составить заявление в суд.

До сих пор горожанам приходится выбирать УК вслепую. Связано это с тем, что сами УК саботируют постановление правительства РФ N 731, обязывающее их публично раскрывать о себе всю финансовую и иную информацию. Органы власти города им в этом способствуют — хотя давно должны были добиться исполнения и даже предоставить для этого свои сайты. Ниже мы приводим перечень данных, которые собственникам стоило бы выяснить при выборе новой УК:

— Организационная состоятельность: сроки существования УК, состав учредителей, объем уставного фонда, сведения о финансово-экономическом состоянии, штатный состав.

— Опыт деятельности по управлению домами: длительность работы УК на рынке жилищно-коммунальных услуг, отзывы о ее деятельности, участие в конкурсах на управление жилищным фондом, взаимоотношения с городской и районной администрациями, жилищными службами.

— Жилищный фонд в управлении компании: число домов в управлении, их адреса, полнота информации о домах, экономический анализ ситуации в домах; представление о составе собственников и видах помещений в вашем доме, 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, соотношение численности офисного и технического персонала.

— Материальные ресурсы УК: материальная база, в том числе спецтехника, возможность ведения аварийных работ, наличие субподрядчиков — по видам работ и услуг.

— 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 общедолевой собственности, в том числе придомовой территории; предложения по экономии энергоресурсов.

С момента принятия решения общего собрания о смене УК старая УК в течение 30 дней обязана передать новой всю техническую документацию о доме.

[Источник](#)