

НЕДВИЖИМОСТЬ » Развод с управдомом

Автор: Наталья Бояркина

Опубликовано : 2012-11-21 00:05:00



Постоянно растущая квартплата поневоле заставляет заинтересоваться: кому мы платим и за что? Не обманывают ли нас? Куда адресовать жалобы, чтобы навести в доме порядок?

Чтобы понять, кто вашим домом управляет, ТСЖ (ЖСК) или управляющая компания (УК), всмотритесь в квитанцию по квартплате. Если счёт выписан товариществом собственников жилья, то домом управляет ТСЖ. Если при покупке квартиры вы вступали в кооператив, то ЖСК. Если на верхней строчке квитанции стоят ООО, ГУП и прочие малопонятные аббревиатуры, то делами «рулит» управляющая компания.

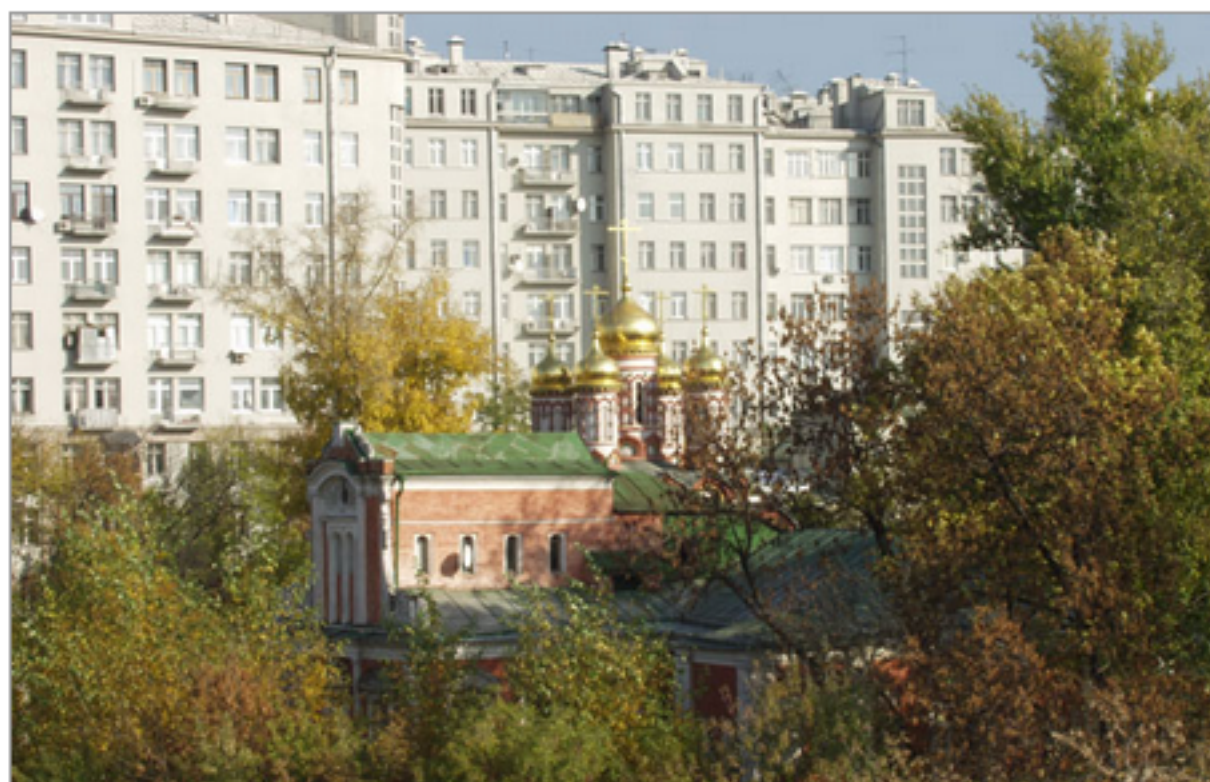


Фото www.russianlook.com

Часто жильцы не знают, что дом - ТСЖ. Тысячи липовых товариществ созданы в стране ради освоения бюджетных денег, положенных на их регистрацию. У ТСЖ и ЖСК обязательно есть председатель и бухгалтер, избранные на общем собрании собственников, которому они и подотчётны. Они хранят документы, из которых ясно, с какими организациями дом заключил договоры на поставку коммунальных ресурсов, стоят ли общедомовые приборы учёта тепла и воды, когда и какой ремонт сделан, сдаются ли в аренду нежилые помещения и за какую сумму.

Кто лучше?

Управляющая компания ничуть не хуже и не лучше ТСЖ-ЖСК. Это частная организация, с которой каждый собственник жилья заключает договор (обычно на пять лет). Именно так мы нанимаем её для ведения хозяйственных дел в многоэтажке. Обязанностей у УК много: собирать оплату за коммунальные услуги и переводить их поставщикам-монополистам, следить за качеством поставляемой вам воды, температурой батарей, работой коммуникаций. Оказывать жилищные услуги по ремонту фасада и крыши, вывозить мусор и мыть лестницы. Всё прописано в договоре: тарифы, сроки, обязательства. Функции у всех «управленцев» одинаковы. Но считается, что в ТСЖ и ЖСК работают свои, те, кого вы знаете по-соседски. А в УК - чужие, выполняющие свою работу по долгу службы.



Фото www.russianlook.com

Отчёт о проделанной работе все организации должны делать одинаково: раз в год на общем собрании собственников жилья рассказывается, сколько денег собрано, сколько потрачено, кому заплачено. Эту же информацию жители дома могут получить свободно на сайтах ТСЖ, ЖСК или УК, а также на стендах в их офисах. На любой вопрос, касающийся хозяйственной деятельности, сборов платежей, услуг, расходов, собственник квартиры имеет право получить ответ письменно в течение 10 дней. Это гарантировано постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23.09.2010 № 731.

[articles: 57270,57102]

Что делать, если никаких ответов на вопросы вы не получаете, никаких договоров с вами не заключали, собрания не проводятся, а чувство, что от вас скрывают правду о тарифах и расходах, постоянно присутствует?

Как расстаться

Если в доме товарищество или кооператив, то надо срочно собрать собрание собственников и переизбрать руководство, потребовав отчёта. Если своими силами в бухгалтерии не разобраться, обращайтесь в жилищную инспекцию. Если недовольны работой УК, то пишите жалобу в саморегулируемую организацию (СРО), членом которой является эта компания. Сведения о СРО должны быть в открытом доступе на сайте УК. СРО имеет право за обнаруженные нарушения исключить компанию из своих членов. Это означает для неё запрет на осуществление деятельности по управлению любыми домами навсегда. Если СРО в вашем городе ещё нет, но вы хотите избавиться от недобросовестной УК, пишите заявление в прокуратуру. В нём просите защитить ваши права в суде, запретив УК осуществлять управление вашим домом.