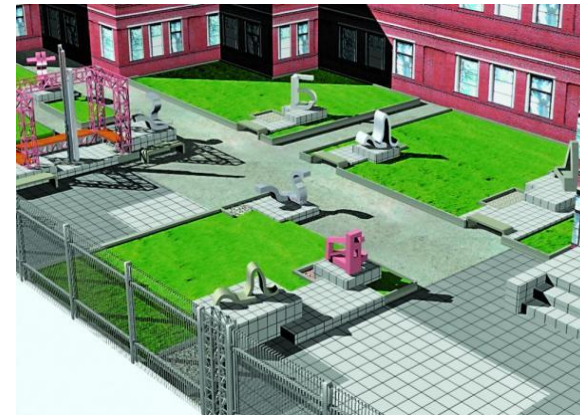




Директор Михеев Павел Петрович,
Главный инженер Харитонов Андрей Прокопьевич
660075, Красноярск, ул. Озерная, 30а,
Телефоны: (391) 265-25-49,
Факс (391) 265-25-49
E-mail: PJRET7@mail. ru
Сайт [http: www.ук-красноярская.рф](http://www.ук-красноярская.рф)



Муниципальная управляющая компания «Красноярская»: выбор за Вами!

Уважаемые жители! По вашим многочисленным просьбам, мы разъясняем разницу между коммерческими и некоммерческими организациями в самой сложной, спорной и наиболее болезненной сфере жилищно-коммунального хозяйства – в управлении многоквартирным жилым фондом.

Гражданский кодекс Российской Федерации, статья 50. Коммерческие и некоммерческие организации:

1. Юридическими лицами могут быть организации, преследующие извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (коммерческие организации) либо не имеющие извлечение прибыли в качестве такой цели и не распределяющие полученную прибыль между участниками (некоммерческие организации).

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) и особенно управление многоквартирными домами – это на сегодняшний день чуть ли не самое главное и жизненно важное направление, служащее для обеспечения благополучного и комфортного проживания населения в городе с многоквартирным жилым фондом.

На что жители обращают внимание в первую очередь? Насколько качественно и добросовестно содержится многоквартирный жилой дом: своевременно убираются снег и мусор, качественно моются подъезды и лестничные пролеты, меняются лампочки, делаются текущие ремонты, убирается снег и наледь с кровли, устраняются протечки, ликвидируются различные аварии, содержится в чистоте и порядке придомовые территории и детские площадки и многое, многое другое, что создает ощущение комфорта и за что жители платят немалые деньги. В городе Красноярске сумма составляет миллионы рублей в месяц.

В департамент городского хозяйства г. Красноярска постоянно обращаются жители с жалобами и требованиями решить вышеперечисленные вопросы и высказывают при этом обоснованное недоумение: «Куда же и на что уходят наши миллионы рублей?», «Почему, если мы, жители, платим нашим управляющим компаниям за содержание и техническое обслуживание многоквартирного жилого дома, у нас везде грязь и бардак, кровля протекает, в подъезде не убрано» и т.д.

На вопрос к жителям: «А своей управляющей компании вы этот вопрос задавали?», – обычно мы получаем ответ: «Да, задавали, но они говорят, ЧТО У НИХ НЕТ ДЕНЕГ, ЭТИ ВИДЫ РАБОТ НЕ ВХОДЯТ В ТЕХОБСЛУЖИВАНИЕ, И ВООБЩЕ ЭТО НЕ ИХ ВОПРОСЫ. А ВОПРОСЫ АДМИНИСТРАЦИИ РАЙОНОВ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА, ИДИТЕ ВЫ... В АДМИНИСТРАЦИЮ И ПРОСИТЕ ТАМ, И ТРЕБУЙТЕ У НИХ!».

Не правда ли до боли знакомые слова?!

Ежедневно сталкиваясь с вышеперечисленными насущными проблемами жителей и не имея возможности оперативно воздействовать на работу управляющих компаний, которые являются независимыми коммерческими организациями, преследующими своей целью извлечение прибыли, администрация г. Красноярска и Красноярский городской Совет депутатов пришли к выводу, что проблему надо решать кардинально.

Но как поднять качество оказываемых услуг и обеспечить их своевременность и одновременно оптимизировать расходы? С этой целью администрацией г. Красноярска была создана муниципальная управляющая компания (МУК) «Красноярская», которая успешно работает. МУК «Красноярская» является некоммерческой организацией, то есть не имеет цели извлечения прибыли. Основные цели и задачи этого муниципального учреждения такие:

- повышение качества жизни жителей и качества оказываемых услуг в сфере ЖКХ и услуг по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного жилого фонда, улучшение жилищных условий граждан;
- энергосбережение и повышение энергетической эффективности в границах г. Красноярска, а также организация электро-, тепло- и водоснабжения населения, водоотведения на территории города.

Таким образом, муниципальная управляющая компания создана для выполнения работ, оказания услуг в целях решения вопросов местного значения на территории г. Красноярска, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В управляющей компании сформирован штат высококвалифицированного персонала, отвечающий задачам, которые стоят в сфере управления жилым фондом. Имеется своя материально-техническая база: здания и сооружения, грузовая и специальная техника, обеспечивающая процесс эксплуатации жилого фонда, что однозначно сократит расходы на техническое обслуживание и содержание многоквартирного жилого фонда. Все это позволит снизить оплату на содержание и техническое обслуживание многоквартирного жилого дома для всех жителей без исключения, а не только для отдельных людей, приближенных к руководству управляющих компаний, всегда полностью довольных их работой и обязательно присутствующих на формально проводимых отчетных собраниях этих управляющих компаний.

Подведем итог. Чем же муниципальная управляющая компания принципиально отличается от коммерческих организаций, действующих в настоящее время в сфере коммунальных услуг?

1. Финансово-хозяйственная деятельность муниципальной управляющей компании «Красноярская» не является коммерческой тайной, в отличие от коммерческих управляющих компаний.
2. Отчетность муниципальной управляющей компании доступна любому жителю г. Красноярска в любое время и, в том числе, размещается в СМИ и на сайте городской администрации. А кто-нибудь из вас смог получить полный отчет от вашей коммерческой управляющей компании?
3. Муниципальная управляющая компания «Красноярская» подконтрольно контрольно-счетной палате Красноярского городского Совета депутатов и финансовому управлению администрации г. Красноярска, а значит, и любому жителю г. Красноярска. Проверки коммерческих управляющих компаний, ограничены законодательно (не чаще, чем раз в три года).
4. Муниципальная управляющая компания «Красноярская» не может стать банкротом ни при каких обстоятельствах (согласно федеральному законодательству) и не имеет право иметь долги.

А в настоящее время коммерческие управляющие компании, имеют долги перед ресурсоснабжающими организациями, в суммах, превышающих **ДЕСЯТКИ МИЛЛИОНОВ РУБЛЕЙ!** И это при том, что жители регулярно и добросовестно оплачивают коммунальные услуги (за воду, отопление и т. д.).

5. Уставной капитал коммерческих управляющих компаний просто смешной – 10 тыс. руб. При этом они не имеют ни своей техники, ни зданий, ни сооружений, т. е. не развивают свою материально-техническую базу. Но не это важно, а то, что отвечать они будут только в размере уставного капитала и собранными текущими коммунальными платежами жителей. Такова будет цена убытков этих «господ» – руководителей и учредителей коммерческих управляющих компаний, которые они понесут в случае их банкротства или в случае ареста счетов (например, за долги, связанные с неуплатой за отопление, горячее и холодное водоснабжение). А у муниципальной управляющей компанией «Красноярская», как указано выше, долгов по определению быть не может! У муниципальной управляющей компании «Красноярская» имеется конкретное движимое и недвижимое имущество.

Также стоит затронуть вопрос о прозрачности финансовых средств, полученных от использования общего имущества дома, принадлежащего всем собственникам в многоквартирном доме в равных долях: чердаков, кровель, подвалов, стояков и прочих, которые должны приносить доход дому.

Поясним. Если у вас в доме есть офисы (в том числе управляющей компании), расположены коммерческие организации, проложены коммуникации и кабель-линии (провода) сторонних коммерческих организаций, расположена аппаратура, то все это должно размещаться, сдаваться в аренду по решению ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ЖИТЕЛЕЙ – СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР) В ДОМЕ, а не по прихоти управляющей компании. За аренду этих помещений должны взиматься деньги, которые должны расходоваться на содержание данного дома, по решению, принятому на общем собрании жителей дома. А у вас проводились подобные собрания? Ваша управляющая компания решала с вами, кому и за сколько разрешить использовать помещения? На что потратить эти деньги? Или от вас скрывают эту информацию?

Администрация города Красноярска, при поддержке депутатов Красноярского городского Совета и соответственно при понимании, поддержке жителей г. Красноярска, поставила перед собой цель навести порядок в сфере ЖКХ.

Нашей задачей не является поголовная замена всех без исключения управляющих компаний на муниципальную управляющую компанию «Красноярская».

Мы не навязываем вам свое мнение, а хотим создать конкурентоспособную среду в сфере ЖКХ, довести до вас, что у вас есть выбор.

Мы также хотим, чтобы работа в сфере управления многоквартирным жилым фондом стала для жителей более качественной, полностью прозрачной и при этом менее затратной.

Мы всегда готовы к конструктивному диалогу.

Мы выслушаем ваши мнения, пожелания и предложения. И не только по данному вопросу. И поверьте, они будут услышаны, пожалуйста, будьте активнее. Только совместными усилиями, возможно навести порядок.

Кто будет управлять вашим домом? Выбор за вами.

Особенности проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу принятия решения о смене управляющей компании

I. Подготовительные мероприятия.

1. Необходимо определиться с какой управляющей компанией вы намерены заключить договор управления. Для этого заблаговременно нужно навести справки об этой компании. К числу основных вопросов при выборе иной компании необходимо отнести следующие вопросы: имеется ли у выбираемой компании аварийно-диспетчерская служба, насколько оперативно рассматриваются заявки граждан. Сколько домов находится в управлении – оптимально 30-50. Переговорите с жителями выбираемой компании, довольны ли они обслуживанием. Пригласите представителя компании задайте интересующие вас вопросы в том числе, по тарифам, отчетности об исполненных работах и порядке принятия выполняемых управляющей компанией работ, участия представителей собственников в управлении домом. Договоритесь с выбираемой компанией об правовом сопровождении ваших действий по выбору новой управляющей компании.

2. Предупреждаем жильцов о проведении собрания собственников

Каждому собственнику вручите уведомления под роспись (или пришлите по почте заказным письмом с уведомлением). Также расклейте на подъездах объявления с датой собрания. Должно быть указано, кто это собрание инициирует (Иванов Петр Сидорович, квартира №11), а также повестка, которая может состоять из двух пунктов: расторжение договора с прежней УК и заключение договора с новой УК. Помните, что эти объявления нужно расклеить как минимум за 10 дней до даты собрания. Пригласите на собрание представителя выбираемой компании. Кроме того необходимо помнить, что есть и неприватизированные квартиры собственником которых является Муниципалитет и его также необходимо уведомлять как и остальных собственников, желательно заказным письмом, заблаговременно (то есть чтобы оно было получено не менее чем за 10 дней до дня собрания)

II. Проведение собрания.

1. Собрание обязательно должно протоколироваться: простым голосованием утверждают секретаря, который все конспектирует и председателя собрания. Предоставьте возможность представителю выбираемой управляющей компании рассказать о своей деятельности и чем их компания лучше прежней какие первые действия ими будут приняты. Безусловно представитель будет нахваливать свою УК. От того, насколько грамотно он ее разрекламирует, во многом зависит успех вашей затеи, хотя практика показывает что вопрос скорее всего в том насколько недовольны жители действующей компанией. (Обратите внимание, что если в период рекламной акции представитель говорит, что они свернут горы, в том числе с привлечением бюджетных средств, стоит задуматься. Поскольку первое, с чего необходимо начинать – это оценить реальное положение дел в доме, определить первоочередные работы, составить и согласовать с собственниками среднесрочный план работы, с определением источника и объема финансирования работ).

2. Не исключено, что перед проведением собрания действующая компания уберет в подъездах, во дворе начнет создавать видимость кипучей деятельности, не стоит обращать на это внимания, поскольку у нее было достаточно времени проявить свою заботливость о вас и что мешало им работать раньше непонятно.

3. Решение о смене управляющей компании принимается простым большинством голосов. Учтите, что 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 жилой площади дома. Очное голосование считается проведенным, если присутствовало 50% голосов всего дома. А решение считается принятым, если за него проголосовало 50% + 1 голос от присутствующих. Голосование можно проводить и заочно, в этом случае каждый собственник должен принять в нем участие. Не забудьте, что по каждому пункту голосования должны быть варианты ответа не только «За» и «Против», но и «Воздержался». Кроме того собранием должны быть определены уполномоченные лица – представители жителей многоквартирного дома, которые будут от имени жителей подписывать акты выполненных работ, получать от управляющей компании необходимую информацию и т.д.

4. Жилищный кодекс не устанавливает никаких требований к форме протокола, а нормативных актов, которые бы регламентировали правила его ведения, нет. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов. Протокол должен быть составлен в письменной форме, подписан председателем и секретарем, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата и место проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум. Решения общего собрания собственников должны быть доведены до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании, в течение десяти дней со дня принятия этих решений (ст. 46 ч. 3 ЖК РФ). Так что и протокол нужно изготовить в десятидневный срок.

5. Копии протокола в обязательном порядке нужно выслать в старую и новую управляющую компанию. Этим вы уведомляете первых о расторжении договора, вторых – о намерениях заключить договор. Оригинал же хранится там, где решит собрание. Это может быть квартира председателя совета дома или председателя ТСЖ (если оно у вас есть), или офис новой компании – в таком случае до заключения договоров управления придержите протокол у себя.

III. Установление правоотношений с новой управляющей компанией.

1. Заключаем договоры с новой УК. Дальше начинает действовать новая управляющая компания. Вы можете только помочь ей в этом – ведя переговоры с жильцами, которые проигнорировали собрание или проголосовали против.

2. Старая и новая управляющие компании сами должны договориться о передаче дел. Вашего вмешательства тут не потребуются. Правда, следует учесть, что произойдет это лишь после того, как договоры будут подписаны. Деньги, которые скопились на счету вашего дома, старая УК передаст новой. При этом лучше, если инициатор собрания или председатель совета дома присутствовал при составлении акта осмотра помещений, поскольку только вы лучше всего знаете, до какого состояния довели ваш дом, и что нужно сделать в нем в первую очередь.

3. Новая управляющая компания, должна заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, организовать паспортный учет, уведомить жителей обо всех существенных условиях взаимоотношений: телефоны аварийно-диспетчерской

службы, телефоны управляющей компании, курирующего представителя управляющей компании и т.д.

Данные действия происходят в идеале, когда нет спора между управляющими компаниями по вопросам управления многоквартирным домом.

Совсем по другому обстоят дела когда, «старая» управляющая компания возражает против перехода многоквартирного дома в управление «новой» управляющей компании. Первый вопрос почему? Очевидно, забота о жителях не дает спокойно отказаться от управления. Но что мешало раньше? Ответ на этот вопрос очевиден. Второй вопрос, что делать в этом случае? Ответ действовать в рамках закона, а следовательно поручить «новой» управляющей компании вести судебные тяжбы если у нее есть интерес по управлению вашим домом. Что нужно знать жителям: договор управления договор, действующий во времени и пространстве, т.е. с точки зрения закона, если «старая» компания не желает расторгнуть договор добровольно, то придется действовать одним из предусмотренном законодательством способом. Расторгнуть.

1. Каждый договор имеет срок действия, а следовательно расторгнуть можно в связи с окончанием срока действия, для этого в установленный договором управления срок уведомить «старую» управляющую компанию о расторжении в порядке описанном ранее собрание, протокол, уведомление. Как правило, это должно быть сделано за два месяца до окончания срока действия. Срок начинает исчисляться со дня когда «старая» управляющая компания приступила к управлению домом. Если договором не установлен срок, то нужно действовать в соответствии с законом.

2. Расторгнуть можно в связи с неоднократным неисполнением «старой» управляющей компанией своих обязательств по управлению многоквартирным домом, либо неоднократными нарушениями договора. Что это может быть? Несвоевременное исполнение заявок (текущему ремонту лифта, кровли, систем горячего, холодного водоснабжения, канализации и т.д. Не принятие мер, принятие которых требуется по договору либо действующему законодательству, к примеру, подготовку дома к сезонной эксплуатации, отказ от замера температуры в жилых помещениях, в отопительный период, некачественное предоставление коммунальных услуг и др. Необходимо в обязательном порядке фиксировать все эти факты и ставить в известность «старую» управляющую компанию, направлять претензии. После этих мероприятий можно проводить собрание и действовать в порядке описанном ранее. При наличии многочисленных нарушениях условий у старой управляющей компании не будет шансов, даже в судебном порядке, остаться управлять домом.

3. Есть и иной способ, но он сложнее названных. Данный способ это признание договора управления недействительным по факту фальсификации протокола общего собрания. Доказать это будет сложно, хотя если получится то можно обращаться в правоохранительные органы по факту мошенничества.

Выборы управляющей компании дело, безусловно, ответственное. Но даже самая идеальная компания не спасет положение, если жильцы-собственники равнодушны к судьбе своего дома. Ведь именно они должны давать задания УК по содержанию их жилища и непременно контролировать исполнение этих заданий.