*ПрЕСС-РЕЛИЗ*



***ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ***

***У УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ***

**«Что должна делать управляющая компания»**

Вопросом, что должна делать управляющая компания, чаще всего задают собственники, которые не удовлетворены качеством проживания в доме. Каждый месяц в своем платежном документе Вы находите строчки оплаты за содержание и ремонт жилья, а куда уходят эти деньги непонятно. Так какой же должна быть управляющая компания в идеале?

Абсолютно не важно какая форма управления в Вашем доме – УО, ТСЖ или ЖСК, услуги, которые должны быть предоставлены собственнику, в общем одинаковы и спрос с руководителя одной из этих организаций будет одинаков. Если в Вашем доме была избрана управляющая организация, то после составления протокола общего собрания управляющая компания обязана заключить договор управления с собственниками многоквартирного дома не менее 2/3 от всей площади дома. Дата заключения договора управления с управляющей организацией и будет являться датой начала управления домом. С этого момента она должна неукоснительно соблюдать все законодательные акты, которые регулируют её работу. В своей работе управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об управляемом доме, его характеристиках и финансово-хозяйственной деятельности. С 01 июня 2016 года вся информация о деятельности управляющей компании обязана размещаться в системе ГИС ЖКХ. Здесь вы найдете всю необходимую информацию. В случае отсутствия информации обязательной к размещению смело обращайтесь в Государственную жилищную инспекцию или прокуратуру. Также согласно Жилищного Кодекса ежегодно в первом квартале всем собственникам должно быть проведено собрание с утверждением отчёта о финансово-хозяйственной деятельности по управлению дома за предыдущий год. Если такая процедура была не проведена, то также можете обращаться в надзорные органы.

***Обязанности управляющей компании***

***по содержанию жилья.***

Обязанности управляющей компании по содержанию жилья:

- Проводить уборку мест общего пользования, то есть подъездов;

- Проводить уборку придомовой территории, а конкретнее земельного участка, который находится под многоквартирным домом. Если на земельном участке располагаются деревья, то вопрос об их обрезке или сносе также находится в зоне ответственности УК. Если дерево упадет и в результате падения повредит имущество или нанесет вред здоровью человека, то смело подавайте в суд на возмещение ущерба к управляющей компании;

- Содержать фасад дома в надлежащем состоянии: очищать от объявлений или закрашивать граффити;

- Прочистка канализации общедомовых стояков;

- Подготовка дома к осенне-зимнему периоду. Проведение промывки и опрессовки системы отопления, проведение поверки общедомовых счетчиков;

- Очистка крыши от снега и наледи в зимний период;

- Для управляющих организаций это заключение договора с аварийно-диспетчерской службой;

- Взаимодействие с лифтовой компанией (при наличии лифтов);

- Проведение мероприятий по дезинфекции и дезинсекции подвалов и придомовой территории.

***Обязанности управляющей компании***

***по ремонту жилья.***

Обязанности управляющей компании по ремонту жилья:

- Проводить ремонтные работы по восстановлению оконных рам и остекления в подъезде или техническом этаже в случае их отсутствия или поломки;

- Подъезды должны быть окрашены и побелены, в них должно быть освещение, также обязательным является надподъездное освещение;

- Ремонтные работы крыши в случае её протечки;

- Любые ремонтные работы общедомового имущества, связанные с предоставлением коммунальных услуг: стояки холодного, горячего водоснабжения, отопления или канализации, внутридомовых сетей электроснабжения.

***Обязанности управляющей компании***

***по предоставлению коммунальных услуг.***

Обязанности управляющей компании по предоставлению коммунальных услуг:

- Отдельным пунктом хотелось бы сказать, что управляющая компания обязана обеспечить Вас коммунальными услугами. Дело в том, что когда УК берет в управление многоквартирный дом, то заключается договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку коммунальной услуги. В связи с этим за работу всех инженерных систем дома отвечает компания. Например, если до многоквартирного дома такая услуга, как отопление предоставляется, а в доме её нет, то ответственность здесь несет управляющая компания. Такая же ситуация и с водой, канализацией, газом или светом. Конечно, если услуга отсутствует по вине ресурсоснабжающей организации, то управляющая компания всё равно должна защищать Ваши интересы и приложить максимум усилий для изменения ситуации;

- Предоставление коммунальных услуг собственнику квартиры обязывает управляющую компанию проводить работу по сбору денежных средств за эти услуги и вести претензионно-исковую деятельность;

- Обеспечить своевременный вывоз твердых бытовых отходов и крупных бытовых отходов. Это значит, что управляющая компания обязана заключить договор на вывоз мусора;

Требовать денег сверх тарифа на проведение вышеназванных работ управляющая компания не имеет права, а если ей действительно не хватает для обеспечения своей нормальной деятельности, то обязана провести внеочередное общее собрание собственников с приведение расчетов по данному вопросу.

Если такие услуги не предоставляются, то смело обращайтесь в надзорные органы, а конкретнее в Государственную жилищную инспекцию.