Права и обязанности управляющей компании ЖКХ

В своей деятельности УК должна выполнять эксплуатационно-ремонтные работы и предоставлять организационные услуги.

К эксплуатационно-ремонтным работам относятся

- выполнение мероприятий для обеспечения безопасности проживания жильцов в доме, поддержанию его архитектурного облика;
- осмотр имущества многоквартирного дома. Должен проводиться перед отопительным сезоном и после его, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций;
- проведение текущего ремонта. Если выявленные дефекты требуют значительных финансовых вложений, то ремонт может растянуться на несколько лет. Контроль за состоянием внутридомовых сетей, по которым жильцы получают коммунальные ресурсы;
- соблюдение правил пожарной безопасности;
- уборка подъездов и придомовых территорий, если последние являются частью имущества дома;
- вывоз мусора, в том числе и от юридических лиц, офисы которых расположены в здании подотчетного дома;
- контроль за эксплуатацией общедомовых счетчиков;
- внедрение энергосберегающих программ, направленных на эффективное использование поставляемых ресурсов. Такие мероприятия проводятся только по согласованию с региональными органами.

Организационные услуги

- аккумулирование средств от предоставленных ресурсов и услуг и оплата поставщикам;
- борьба с задолженностями;
- организация работы с поставщиками:
    - заключение договора,
    - контроль качества предоставляемых услуг,
    - перерасчет платы при поставке некачественных услуг;
- хранение технической и иной документации на жилой дом;
- выявление расхитителей энергоресурсов:
    - проверки, рейды и т.д.
    - проведение общих собраний с собственниками жилья. Это мероприятие должно быть не реже одного раза в год. На нем представители ЖКХ отчитываются о проделанной работе, о расходах, понесенных в рассматриваемый период, и принимают решение о тарифе на следующий год. Плата за содержание и ремонт дома может быть равна муниципальной или быть выше. В каждом доме она устанавливается индивидуально. Если на собрании УК не утвердила тариф, то считается, что он равен

муниципальному (ст. 158 ЖК РФ). В этом случае органы ЖКХ не освобождаются от ответственности за предоставление услуг по ведению хозяйства и ремонту дома даже при нехватке средств, аккумулируемых от собственников жилья.
    - проведение мероприятий по информированию жильцов об изменениях в тарифе;
- оформление временной или постоянной регистрации (при наличии отдела паспортного стола).

Все работы, перечисленные выше, управляющая компания должна исполнять обязательно.

Придомовая территория и деятельность УК — где границы?

(Придомовая территория является собственностью жильцов дома, они обязаны за нее платить (Постановление Правительства № 491). Содержать такую территорию в надлежащем состоянии — обязанность УК, с которой жильцы заключили договор. В случае не выполнения работ она может быть привлечена к ответственности.)

Реальные границы на придомовую территорию можно узнать из акта на земельный участок (при наличии). Такой документ должно предоставить руководство УК по требованию собственника.
Обязанности управляющей компании по содержанию придомовой территории сводятся к:

- уборке закрепленного участка земли;
- проведению мероприятий по озеленению территории;
- вывоз мусора;

Права управляющей компании

- передавать сведения уполномоченным органам о незаконной перепланировке в помещениях;
- информировать соответствующие органы об использовании общего имущества не по назначению;
- принимать участие в мероприятиях по взысканию задолженности с жильцов дома;
- принимать решение о перечислении резервных средств на погашение задолженности перед поставщиками услуг или на оплату дополнительных работ по ремонту общего имущества собственников;
- контролировать правильность передачи показаний индивидуальных приборов учета, корректировать платежи в зависимости от полученных сведений;

- приостановить поставку энергоресурсов, предусмотренных законодательством, при неоплате коммунальных услуг или неполной их оплате.