

# Кому доверим дом?

**И**так, сегодня судьбу любого многоквартирного дома вправе решать только собственники. Точнее - владельцы жилых и нежилых помещений в этом доме. А начинается все с выбора способа управления.

## ПО ВАШЕМУ ПОРУЧЕНИЮ И ЗА ВАШИ ДЕНЬГИ

- Жилищный кодекс предусматривает три способа управления многоквартирным домом, - говорит **глава администрации Мурманска Андрей Сысоев**. - Один из них - непосредственное управление. Однако для Мурманска такая форма управления не характерна, так как рассчитана на малоквартирные дома, собственники квартир которых самостоятельно заключают прямые договоры со всеми поставщиками услуг ЖКХ.

Лучшей формой управления домом обоснованно считается товарищество собственников жилья. Сегодня в Мурманске создано более трехсот ТСЖ. Собственники, объединившись в товарищество, на общем собрании решают, какие услуги им необходимы, кому их заказать и сколько за них платить. Жильцы сами контролируют, на что потрачены их деньги, и утверждают перечень необходимых работ. Это одна из самых прогрессивных форм управления. Однако ТСЖ требует от людей не просто огромной ответственности, но и компетенции. Ведь многоквартирный дом - сложное инженерное сооружение, и для управления необходимы определенные знания и навыки. Поэтому мурманчане чаще всего доверяют управление многоэтажками управляющим компаниям.

Специализированные компании управляют подавляющим большинством мурманских жилых домов. Чтобы обеспечить нормальное управление домом, компания должна обладать профессиональными кадрами и материально-технической базой. К сожалению, сегодня далеко не все управляю-



щие компании Мурманска могут похвастаться высоким уровнем компетенции. Низкое качество услуг и высокие расценки - сегодня большинство мурманских УК работает именно по этой формуле. Защитить свои права собственники могут только сами.

- Управляющая компания - это профессиональная организация, которая по вашему поручению и за ваши деньги берется содержать ваш дом в надлежащем состоянии, - напоминает Андрей Сысоев. Эта компания должна так управлять домом, чтобы собственники устраивали результаты этой работы. Одна проблема - чтобы получить возможность управлять домом и, соответственно, получать за это деньги, некоторые УК готовы пообещать жильцам что угодно. Хотя заранее знают, что к выполнению этих обязательств никто и приступать не будет.

## НЕ УБОРКОЙ ЕДИНОЙ

По мнению главы городской администрации, сегодня многие управляющие организации интересуют только

## Пять советов от Андрея Сысоева

**Андрей Сысоев советует: чтобы не ошибиться в выборе управляющей компании, придерживайтесь простых правил.**

✓ Не надо верить на слово. Стоит потребовать у потенциальных управдомов выписку из Единого государственного реестра юридических лиц (о государственной регистрации организации), справки об отсутствии задолженности по налогам, по договорам ресурсоснабжения - если УК уже управляет многоквартирными домами.

✓ УК должна заранее представить собственникам проект договора на управление домом. Неотъемлемой частью такого договора должны быть пять приложений, где четко оговорены обязанности управляющих компаний по отношению к собственникам.

✓ В договоре в качестве приложения должен быть указан перечень конкретных работ, которые обязуется выполнить УК, и оговорены сроки исполнения. Собственники своим решением могут дополнительно включить в этот перечень те работы, которые, по их мнению, нужно сделать в доме. Без перечня конкретных работ доказать, что управдомы плохо выполняют свои обязанности, будет проблематично.

✓ С перечнем работ напрямую должны быть увязаны тарифы на содержание и ремонт жилья. Проект таких тарифов, как и проект договора на управление домом, должен быть представлен жильцам заранее. УК обязана обосновать тарифы по каждому виду работ. Если таких документов нет, значит, УК не умеет индивидуально подходить к каждому дому и не хочет обсуждать с собственниками нужды их дома и стоимость того, что в нем должно быть сделано.

✓ УК должна иметь договоры как с аварийными службами, так и с поставщиками тепла, воды, газа и электроэнергии.

УК считается выбранной, если за нее отдано более половины голосов собственников. Стоит помнить, что здесь голосуют не люди, а принадлежащие им доли площади жилья в данном доме. То есть у владельца трехкомнатной квартиры голосов больше, чем у хозяина однокомнатного жилья. За муниципальные квартиры голосуют представители муниципалитета.

та часть Жилищного кодекса, где речь идет о проведении собраний жильцов. Хочется получить в свое ведение больше домов, чтобы начать выставлять счета их жильцам. В лучшем случае такие "управленцы" занимаются уборкой подъездов, дворов да вывозом мусора. Да и сами жильцы уже привыкают считать: если дворник вовремя расчистил дорожки у дома, а сантехник пришел по вызову, значит, компания, управляющая домом, хорошая.

- Уборка двора и дома, как и выполнение сантехнических работ в квартирах, - важные, но отнюдь не единственные обязанности жилищной организации, - убежден Андрей

Сысоев. - Именно управляющие компании отвечают за содержание дома как сложного инженерного сооружения. При прокуратуре Октябрьского округа создана специальная рабочая группа, куда помимо представителей надзорного органа вошли и руководители города, представители ресурсоснабжающих организаций. И эта рабочая группа не только отслеживает, как управляющие компании рассчитываются за полученные коммунальные услуги, но и рассматривает чисто инженерные вопросы - как дома готовятся к отопительному сезону, в каком состоянии находятся кровли, подвалы, внутридомовые сети и тому подобное.

## ВАЖНО

Сегодня получить статус управляющей компании при желании может любая фирма с уставным капиталом 10 тысяч рублей.

Весь штат такой конторы порой составляет три - пять человек. Нормальной работы от них не дожидаться. Поэтому важно, чтобы жильцы не просто участвовали в собраниях по выбору управляющих компаний - очных или заочных. Выбирать УК надо столь же тщательно, как если бы речь шла о найме, скажем, няни для ребенка. Ведь этим людям мы доверяем едва ли не самое дорогое, что есть у большинства из нас, - наше жилье.