**О чем должны знать жильцы:**

**права и обязанности управляющей компании**
Жильцы многоквартирного дома не всегда знают обязанности, возложенные на управляющую компанию действующим законодательством. Из-за этого возникает непонимание, куда деваются кругленькие суммы по статье «Содержание и ремонт» и отсутствие контроля деятельности УК. Рассмотрим основные обязанности управляющей компании. Взаимоотношения УК и жильцов дома скреплены договором. Каждый собственник объекта недвижимости дома должен получить по одному экземпляру, а один должен остаться в УК. На деле это правило нарушается. Если у владельца квартиры нет на руках письменного документа, то он может обратиться в органы ЖКУ и запросить его.

Права и обязанности управляющей компании — это основные статьи договора. Их прочесть рекомендуется каждому жильцу. Условия договора одинаковы для всех проживающих в многоквартирном доме. В документе указан срок, в течение которого УК занимается предоставлением коммунальных услуг, ведением хозяйства и ремонтом дома ( ст. 162 ЖК РФ).

В договоре указывается состав имущества жилого дома, его адрес, порядок расчёта платы за содержание и ремонт, процедура предоставления коммунальных услуг и срок документа. Он не может быть меньше одного года. Максимальный срок договора — пять лет. Если УК была выбрана на конкурсной основе, то он уменьшается до трех лет.

Важно обозначить в договоре пункт обязанности предоставления УК отчетности. Если такой графы нет, то органы ЖКУ, как правило, представляют отчет о проделанной работе по окончании договора. На самом деле такая обязанность закреплена ст. 162 ЖК РФ и должна исполняться.

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**
Помимо этих обязанностей УК должна исполнять организационные услуги. В их перечень входит:

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

**Придомовая территория и деятельность УК — где границы?**

Придомовая территория — это участок земли, закрепленный за объектом недвижимости. Его площадь определяется строительными актами, предусмотренными Земельным Кодексом. 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. 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; установке детских комплексов и поддержанию их в надлежащем состоянии. При неисполнении своих обязанностей на УК возможно наложение штрафа в размере до 50 тысяч рублей. Контроль за выполнением обязательных работ возлагается на жильцов дома. Помимо обязанностей управляющая компания наделена некоторыми правами.

**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.

Ответственность УК Обязанности управляющей компании и её ответственность нашли отражение и в Правилах предоставления коммунальных услуг. Они устанавливают ответственность органов ЖКХ за некачественной предоставление коммунальных услуг и неисполнение возложенных на них работ, как договором, так и законодательством РФ. При выявлении фактов ненадлежащего содержания имущества собственников юридическая организация может распрощаться с 50 тысячами рублями. Если было выявлено нарушение норматива обеспечения жильцов ресурсами, то сумма штрафа составит 10 тысяч рублей. Статья 44 ГК РФ устанавливает ответственность за действия или бездействия уполномоченных лиц, которые привели к порче общего имущества и нанесению вреда.

В этом случае все убытки, понесённые жильцами, перекладываются на управляющую компанию. Нарушение правил пожарной безопасности может повлечь административную ответственность. В этом случае УК лишиться до 200 тысяч рублей. Список работ, что входит в обязанности управляющей компании, очень большой. Их знание позволит снять напряжённость между жильцами и представителями ЖКХ.

Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Республике Карелия в Кондопожском, Медвежьегорском и Пудожском районах