

• ДОМСОВЕТ

Вы вправе расторгнуть договор в любой момент

Как правильно провести собрание собственников, если вы недовольны своей управляющей компанией

Сергей Емельянов, коммерческий директор управляющей организации ООО «Альфа»:

— Очень часто мы слышим от горожан, проживающих в домах, которыми управляют недобросовестные УК, что созыв общего собрания собственников — очень сложный и трудноосуществимый процесс. Без разрешения совета дома и УК оно якобы будет считаться незаконной акцией, которая обязательно повлечёт негативные последствия. У жителей складывается впечатление, что поменять что-либо очень сложно, практически невозможно. Даже если действующая УК уже несколько лет только выставляет квитанции и фактически не проводит никаких работ. Это в корне неверно!

Согласно ст. 45 Жилищного кодекса РФ инициировать собрание может любой собственник независимо от желания УК. После этого ему необходимо составить перечень вопросов, которые он хочет обсудить на собрании, включить их в уведомление о проведении внеочередного собрания собственников и за 10 дней до собрания разместить это уведомление в общедоступных местах (на досках объявлений).

! Важно: после того как уведомление будет опубликовано, перечень вопросов уже не изменить.

Общее собрание собственников лучше всего проводить в очно-заочной форме. На очной части собственники обсуждают вопросы повестки, выбирают кандидатов на должность председателя собрания (не путать с председателем совета дома) и счётную комиссию.

Для того чтобы решение собрания было законным, на нём должны присутствовать 50% от числа всех собственников. Отметим, что количество участников считается по квадратным метрам. То есть если у вас вместе с тремя вашими соседями, которые пришли на собрание, в собственности находится 51% от общего числа квадратных метров дома, вы в большинстве и можете принимать решения.

Однако практика показывает, что на очной части обычно не набирается необходимое количество жильцов, и поэтому голосование переходит в заочную форму. Она предполагает, что каждому собственнику выдаётся бюллетень, где перечислены вопросы для обсуждения. Его можно заполнить дома и до определённой даты отдать председателю собрания.

После завершения заочной части голосования председателем собрания и счётной комиссией производится подсчёт голосов, составляется и подписывается протокол общего собрания собственников.

Здесь важно отметить, что действующая УК часто пытается оказать давление на инициаторов собрания. Она ссылается на договор, где, как правило, прописано, что расторгнуть его можно, только уведомив УК за два-три месяца.

На самом деле это требование противоречит Жилищному кодексу РФ и сложившейся судебной практике. Суды подтверждают, что собственники могут расторгнуть договор с УК в любой момент. В нашей работе был такой пример. Жители дома на ул. Овчинникова, 18 решили перейти под управление ООО «Альфа». Однако управляющая компания, с которой у них ранее был заключён договор, отказалась признать решение общего собрания о выборе ООО «Альфа» и потребовала перенести расторжение договора на два месяца. Но благодаря грамотным и слаженным действиям совета дома и сотрудников ООО «Альфа» эту проблему удалось решить без судебных разбирательств и неудобств для жителей.

Задать уточняющий вопрос или получить консультацию можно по телефону 204-61-68 или в группах:

ВКонтакте: https://vk.com/uk_alfa159;

фейсбук: www.facebook.com/uk.alfa159;

инстаграм: www.instagram.com/uk_alfa159.

Справка. ООО «Альфа» — управляющая организация, которая в первую очередь ориентирована на комфорт собственников. У каждого дома есть сервис-менеджер, который сам следит за состоянием дома. Для жильцов предусмотрено сразу несколько способов общения: можно позвонить по телефону, прийти на личный приём (он всегда проходит в вечернее время или тогда, когда это удобно жителям) или обратиться через социальные сети (у каждого дома есть группа ВКонтакте). Оставить заявку или передать показания счётчиков можно любым удобным способом. Компания делает ставку на профилактику, однако, если в доме вдруг случаются аварии, аварийная бригада прибывает в течение 30 минут.



реклама

«Всё хорошо, но расслабляться не стоит»

В Перми появятся новые парки и исчезнут уличные растяжки

В Пермской городской думе 25 сентября состоялось очередное пленарное заседание. Депутаты приняли важные решения о сохранении автобусных маршрутов и очистке города от «устаревшей» рекламы, а также узнали, как в Перми идёт подготовка к зиме.

Когда дадут отопление?

На заседании гордумы заместитель главы администрации Перми Сергей Романов рассказал о подготовке города к отопительному сезону. По его словам, технически к запуску тепла готовы 100% жилых домов и объектов социальной сферы.

Подача тепла в социальные учреждения началась 20 сентября. Заполнение систем теплоснабжения, регулировка внутренних систем занимает в среднем две-три недели. На 24 сентября заполнение составило 82%. Тепло уже подали в 79% объектов социальной сферы — 103 детских сада и 115 школ. Одновременно с ними тепло также получили 139 домов, которые находятся на этих же контурах.

По нормативам подача теплоэнергии в жилищный фонд должна начаться после того, как пять дней подряд среднесуточная температура на улице будет ниже +8°C. Глава Перми Дмитрий Самойлов отметил, что в городе уже давно не ждут этих пяти суток.

«Согласно прогнозу серьёзное понижение температуры ожидается уже с середины этой недели. Поэтому мы начали запуск тепла в учреждениях социальной сферы заранее, чтобы к понижению температуры были готовы 100% объектов. Такое же поручение дано теплоснабжающим компаниям, чтобы, как только похолодает, они подключили и жильё», — добавил глава города.

Раскопки в центральной части города поручено закончить до конца этой недели. Исключением составляет улица Петропавловская. Там крайний срок — 14–15 октября. Но эти раскопки на срок подачи тепла не влияют, так как дома запитываются по резервной схеме.



Ремонт теплосетей на ул. Петропавловской завершится к середине октября



Архив ИД «Компаньон»

Председатель Пермской городской думы Юрий Уткин отметил, что, несмотря на высокую готовность к отопительному сезону, расслабляться не стоит.

«При запуске воды возможны нештатные ситуации. В связи с этим у нас традиционно будет проходить горячая линия. Также каждый депутат через своих помощников будет следить за ситуацией в своём округе», — добавил председатель гордумы.

Сохранить популярные маршруты

Депутатский корпус принял поправки в городской бюджет, чтобы сохранить для пермяков автобусные маршруты №7 «ПНИПУ — микрорайон Верхняя Курья», №34 «Площадь Дружбы — микрорайон Новые Ляды» и №60 «ДДК им. Кирова — Комсомольская площадь».

В этом году заканчивается действующий контракт по автобусному маршруту №60, а также будут расторгнуты в одностороннем порядке договоры по маршрутам №7 и 34. Дело в том, что маршруты №7 и 34 являются убыточными для перевозчиков. Кроме того, согласно рейтингу перевозчиков МКУ «Гортранс», автобус №7 во втором квартале 2018 года показал наихудшие среди автобусов показатели выполнения регулярности рейсов и в результате занял последнее место в рейтинге.

Матвей Любимов

Председатель комитета по бюджету и налогам Наталья Мельник отметила, что все три маршрута являются популярными среди пермяков. Чтобы они продолжили работать, необходимо дополнительно выделить из городского бюджета на возмещение затрат автобусных перевозчиков 3,7 млн руб.

Эти деньги позволят заключить новые договоры до 1 апреля 2019 года и тем самым сохранить маршруты.

Город без рекламы

Также депутаты городской думы утвердили окончательный проект схемы размещения на территории Перми рекламных конструкций, который необходим для проведения дальнейших торгов.

Первый заместитель главы администрации Перми Виктор Агеев сообщил, что новый вариант схемы дополнили 732 объектами. Теперь общее количество разрешённых в городе рекламных конструкций составит 916 штук, причём всю крупноформатную рекламу вынесут за пределы центра города.

Большинство договоров о размещении рекламных конструкций были заключены ещё в 2013 году. Так как за пять лет законодательство и система государственных стандартов серьёзно изменились, многие из них теперь не соответствуют ГОСТам. В результате в схему не вошло около 1000 мест. В ноябре–декабре 2018 года, после того как закончатся действующие договоры, новые торги на эти места объявляться не будут. Также в новой схеме не окажется места и для уличных перетяжек, поскольку они больше не соответствуют принятым стандартам. Поэтому, по словам Виктора Агеева, они «прекратят в Перми своё существование».

В случае если торги на заключение договоров об установке и эксплуатации рекламных конструкций успешно пройдут по всем

916 местам, это принесёт в бюджет города минимум 66,1 млн руб.

Сделали запасы на 300-летие

На заседании Пермской городской думы председатель Контрольно-счётной палаты Мария Батуева рассказала о результатах анализа 18 проектов муниципальных программ.

КСП обнаружила, что проекты программ предусматривают в 2018–2019 годах по скверам на улицах Калтановской, Генерала Чернышова, Екатерининской и Корсуньской только разработку проектно-сметной документации. При этом начать строительные работы в зелёных зонах планируется через четыре-пять лет. Такие большие временные разрывы приведут к дополнительным расходам на актуализацию проектно-сметной документации.

Глава Перми Дмитрий Самойлов пояснил, что в рамках подготовки к празднованию 300-летия города с 2020 года инвестиционная составляющая в расходной части городского бюджета составит до 30%, или 10–11 млрд руб. Проекты, на реализацию которых пока нет финансирования, войдут в «лист ожидания». Когда наступит инвестиционный бум, готовую проектно-сметную документацию «достанут» и приступят к строительству. При этом глава Перми отметил, что, если удастся привлечь дополнительное финансирование из краевого или федерального бюджета, строительство скверов начнут раньше.

Депутат Арсен Болквадзе отметил, что на основании муниципальных программ составляется бюджет города. «Если мы видим, что мероприятия включили в программу, значит, оно обязательно найдёт отражение и в бюджете города. Главное — потом проконтролировать, как эти мероприятия реализуются», — добавил депутат.