*ПрЕСС-РЕЛИЗ*



***ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ***

***У УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ***

**«права управляющей компании»**

Помимо обязанностей у управляющей компании есть ещё и права. Изучить их также стоит, чтобы не попасть впросак. Все вышеперечисленные пункты составляют основную деятельность управляющей компании. И за свою работу любая организация или руководитель хочет получить денежное вознаграждение.

***Доходы управляющей компании.***

Доходы управляющей компании на данные затраты идут из статьи содержания жилья. Если есть такая строчка как ремонт жилья, то она идёт плюсом и сборы с неё идут на проведение аварийных работ. Надо понимать, что для выполнения всех видов обязательных работ требуются значительные финансы, а мы не указали такие пункты как раскрытие информации, проведение аттестации работников, ведение бухгалтерского учёта и многое другое.

В этом случае у управляющей компании есть право инициировать собрание собственников по вопросу увеличения тарифа на содержание или ремонт жилья. Собрание должно проводиться с предоставлением сметы расходов, обоснованием расчета и других аргументов, которые могут повлиять на принятие решения. Если решение об увеличение тарифа не принято, это не значит, что обязанности УК теряются, работа должны быть продолжена в соответствии с действующим законодательством.

Главное же право, как я считаю, есть у управляющей компании — это отсутствие необходимости проводить капитальный ремонт за деньги собственников, собранных по статье содержание и ремонт жилья. Приведем один из самых распространённых примеров. Проведение ремонта балконов. Балконы являются общедолевым имуществом и их ремонтом должна заниматься УК. Но если балконы находятся в состоянии требующим капитального ремонта, то работы они могут не производить. В этом случае их обязанность провести мероприятия по изменению сроков проведения капитального ремонта балконов в этом доме на более ранний. Так должно происходить с любым видом работ, требующим капитального ремонта.

Аналогичная ситуация и оконными рамами в подъездах. Если они находятся в плачевном состоянии, но не сломаны, то управляющая компания вряд ли будет тратить свою прибыль на замену устаревших конструкций. И никакая организация не сможет обязать это сделать.

***Взыскание долгов за***

***жилищно-коммунальные услуги.***

Одним из самых сложных моментов в работе любой управляющей компании это задолжники, с которых иногда и по суду взять нечего. Взыскание коммунальных услуг возможно только через суд. Хотя на сегодняшний день есть возможность проводить ограничение коммунальных услуг задолжника до погашения им задолженности. Больше всего собственников интересует, какие права есть у управляющей компании по отношению к собственнику, если тот не оплачивает за жилищно-коммунальные услуги.

***Имеет ли право управляющая компания***

***отключить электроэнергию.***

Чтобы выяснить имеет ли право управляющая компания отключать электроэнергию разберем две ситуации. Если к Вам на оплату электроэнергии приходит отдельная платежка от энергетической компании, то значит поставщиком электричества является не управляющая компания и значит и ограничивать эту услуга они не имеют право.

Если же Вы за электроэнергию оплачиваете общей платежкой в УК, то при выполнении всех требований 354 Постановления Правительства, об уведомлении Вас как должника, можно выполнять ограничение электроэнергии на определенное время.

***Имеет ли право управляющая компания***

***начислять пени.***

Если Вы не оплачиваете за жилищно-коммунальные, то управляющая компания имеет право начислять Вам ежедневно пени в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ, после 31 дня просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования утвержденной Центральным Банком РФ, а начиная с 91 дня просрочки уплачиваются ежедневно пени в размере одной 130 ставки рефинансирования от суммы задолженности.

**«Ответственность**

**управляющей компании»**

Управляющая компания должна проводить очень широкий перечень работ в многоквартирном доме, иначе за бездействие её могут привлечь к ответственности. Ответственность перед законом управляющая компания несет, такую же, как и любая организация. Это может быть, как административная, так и уголовная ответственность. Основными надзорными органами, которые следят за выполнением работы УК в настоящий момент является Государственная жилищная инспекция и прокуратура. В меньшей мере, но также различными полномочиями по проверке компаний обладают органы местного самоуправления, пожарный надзор, Роспотребнадзор, полиция и другие.

Каждая из этих организаций имеет право наложить существенный штраф как на должностное, так и на юридическое лицо за невыполнение требований действующего законодательства. Главная проблема — это доказать, что нарушение имело место быть.

Несколько слов здесь можно сказать и о лицензировании управляющих организаций. После того, как появилась обязанность управляющих организаций получить лицензию, в случае неудовлетворительной работы организации появилась возможность и лишать их этой лицензии. И вроде бы это должно повлиять на улучшение предоставления жилищно-коммунальных услуг. Но не будем здесь особо об этом распылятся, так как полномочия в этом есть только у Государственной жилищной инспекции и только в судебном порядке. Лишать лицензий направо и налево никто не собирается, в первую очередь потому что, если дом останется без управления, хотя и временном, то кто даст гарантию, что другая УО не будет осуществлять управление ещё хуже. Здесь позиция органов власти такова, что собственники, объединившись и так могут переизбрать свою нерадивую управляющую организацию. А, если желания объединятся нет, то и смысла менять что-либо в многоквартирном доме тоже нет.

Вся работа управляющей компании закреплена различными законодательными актами. Используя их умело можно добиться выполнения всех видов работ в многоквартирном доме. Но нельзя забывать, что от активности каждого собственника дома зависит благополучие всего дома.