

Управляющие компании в ЖКХ

Управляющая компания — это организация, которая обслуживает многоквартирный дом, а собственники квартир ей за это платят. Такие компании следят за лифтами, поддерживают чистоту в подъездах, ремонтируют трубы в доме. Еще они в ответе за то, чтобы не текла крыша и ни на кого не упала сосулька.

Основной документ, регулирующий деятельность управляющей компании, — [Жилищный кодекс РФ](#).

Что входит в обязанности УК

У управляющих компаний две основных обязанности: по договору они обслуживают дом и контактируют с другими поставщиками коммунальных услуг.

Обслуживание дома.

В квитанциях обычно это называют «содержание и ремонт жилья» или похожими фразами.

Как управляющая компания обслуживает дом:

1. Ремонтирует и обслуживает общее имущество: лестничные площадки, сами лестницы, чердаки и подвалы.
2. Ремонтирует отопление, водопровод и электричество в квартирах.
3. Занимается вопросами пожарной безопасности.
4. Следит за чистотой в подъездах и во дворе круглый год.
5. Вывозит мусор.
6. Нанимает работников и оплачивает их труд. Например, содержит штат дворников, сантехников, электриков и уборщиц.

УК оказывает эти услуги самостоятельно или нанимает подрядчиков. Управляющая компания отвечает за качество и сроки работ перед собственниками.

Контакты с другими поставщиками.

Кроме управляющей компании дом обслуживают другие поставщики коммунальных услуг: за электричество, воду и отопление управляющая компания обычно не отвечает.

Она выступает посредником между поставщиками и жильцами дома:

1. Контролирует счетчики коммунальных услуг. Часто управляющая компания отправляет поставщикам показания квартирных счетчиков за жильцов.
2. Собирает плату и работает с должниками. Люди платят поставщикам, а управляющая компания помогает в этом.

3. Предупреждает собственников о перебоях. Например, если будут менять трубы и отключат воду.

4. Информировует об авариях. Если на линию электропередач рухнул столб, УК не будет это чинить, но может сообщить, что произошло и когда дадут свет.

В каких вопросах управляющая компания может и не может помочь

Услуга	Может помочь	Не может помочь
Уборка в подъезде	На лестницах грязь — УК нанимает и отвечает за уборщиц	Сосед высыпает мусор перед дверью — разбирайтесь с соседом или обратитесь в полицию
Электричество	У вас перегорела лампочка — если не можете поменять сами, УК пришлет электрика. Услуга может быть платной	Авария на линии электропередач — УК только проинформирует, а отремонтировать будет поставщик электроэнергии
Водопровод	В квартире сломался кран — УК пришлет сантехника	Летом отключили горячую воду и ведут технические работы — УК только предупредит об отключении
Отопление	Зимой в вашей квартире холодные батареи, а у соседей горячие — УК проверит систему отопления	В холодное время года просто плохо топят — это поставщик может экономить топливо

Как проверять УК

Управляющие компании размещают информацию на сайтах и предоставляют ее по требованию собственника.

Что проверять.

УК обязана предоставлять данные о своей работе по просьбе жильцов. Вы имеете право проверить:

1. Правильно ли выставили счета для оплаты коммунальных услуг. Не завышены ли тарифы.
2. Как управляющая компания выполняет свои обязанности по договору — что сделала, что планирует сделать.