

Мифы ЖКХ

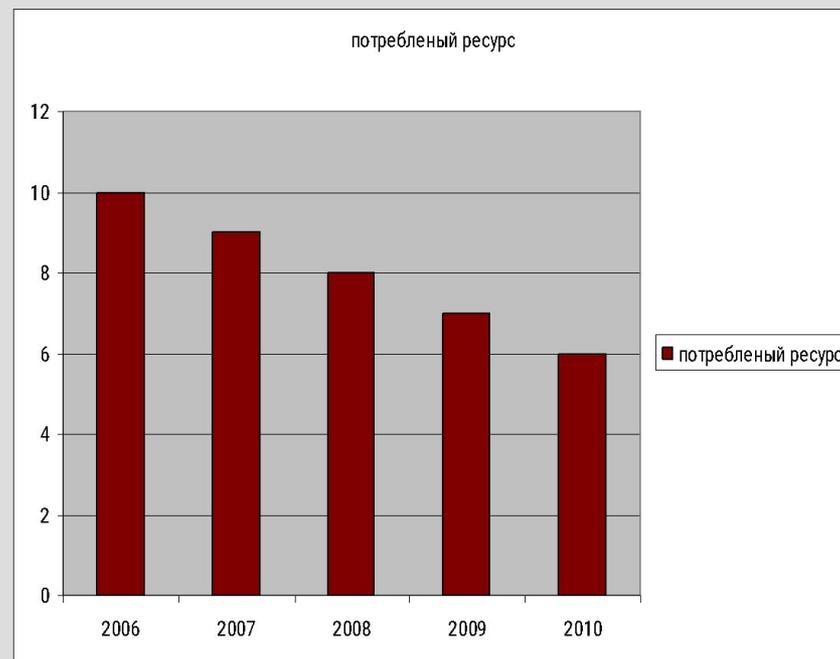


АССОЦИАЦИЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ
КОМПАНИЙ

Миф 1. Установка приборов учета решит проблему энергоэффективности.



=



Потребление ресурсов

Реальность.



=



Прибор учета не экономит ресурсы

Как решить проблему ?

- **Прибор учета – это первый шаг.**
Второй шаг - мероприятия по энергосбережению
- **Органы власти и производители приборов учета должны информировать собственников, а не УК, о необходимости установки приборов учета.**

Лекарство не рекламируют только среди врачей



Миф 2. Управляющая компания увеличивает квартплату.

Реальность. Тарифы устанавливаются:

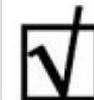
- на коммунальные услуги : РЭК → РС ПО
- на жилищные услуги: органы МСУ → О ДР
- тариф на управление (УК) – ОТСУТСТВУЕТ ЯД
- ЧИ
- КИ

УК вынуждена работать по муниципальному тарифу. УК имеет право предложить свой тариф, но собственники голосуют против

БУРЖУЙ

ПРИСПОСОБЛЕНЕЦ

БУРЖУЙ



ПРОТИВ ВСЕХ

Как решить проблему ?

Законодательно закрепить регулирование тарифов.

Что именно?

- установить минимальный перечень обязательных работ, стоимость которых соответствует рынку
- установить тариф на управление (включает стоимость услуг по управлению, сбору и расщеплению платежей, предоставлению отчетов и пр.)

Миф 3. Огромные долги УК



Реальность.

“Долг” – это:

1. Текущие неплатежи собственников
2. Кассовые разрывы (1/12)
3. Долги не возможные к взысканию

Как решить проблему ?



Миф 4. УК должны снижать затраты на содержание.

Реальность.

Основная задача УК – это капитализация
объекта.



Капитализация невозможна без инвестиций

Как решить проблему ?

Информировать собственников о необходимости инвестирования в общее имущество. Это залог сохранения собственности.



Миф 5. УК может принимать решение за собственников.

Реальность. Полную ответственность за содержание дома несет собственник и он принимает решение. УК предлагает и рекомендует услуги.

Если УК настоятельно требует выполнения обязательств от собственников (например, освободить от машин пожарный проезд) - собственники грозят поменять УК.

УК – и контроль собственников и исполнение предписаний?

Как решить проблему?

Законодательно закрепить возможность штрафных санкций государственных контролирующих органов в адрес собственника.



Миф 6. Не нравится УК – меняй!

Реальность.

ЖК РФ: “Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке **вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом**, если управляющая организация не выполняет условий такого договора”.

Нет механизма передачи дома от одной УК к другой.

Смена УК перетекает в длительное судебное разбирательство.



Как решить проблему?

- Законодательно определить механизм смены УК
- Законодательно закрепить передачу финансовых обязательств собственников дома от одной УК к другой.
- Создать муниципальный архив технической документации

Миф 7. Существует две формы управления: ТСЖ и УК

Реальность.

ТСЖ – это организованный собственник, который не всегда имеет необходимые управленческие навыки.

УК – профессиональное управление, но мало контроля со стороны собственника



Оптимально: УК + ТСЖ

Как решить проблему?

Законодательно
закрепить форму
управления **ТСЖ + УК.**



Результат:

- профессиональное управление и контроль собственников
- разделение границ ответственности.

Миф 8. Управляющая компания никем не контролируется.

Реальность.



Главное
управление
внутренних дел



Управление
Роспотребнадзора



ГУ МЧС



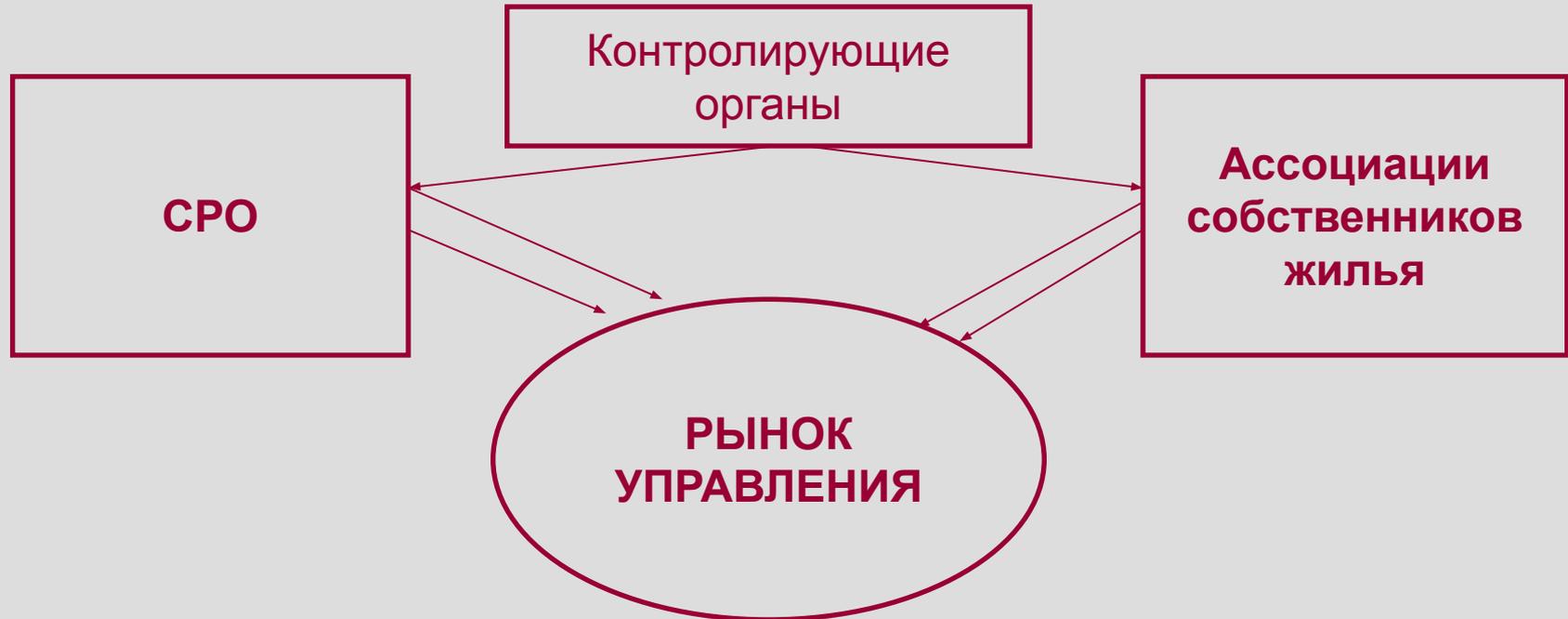
Прокуратура



Государственная
инспекция
вневедомственного
контроля

Органы
государственно
й и
муниципальной
власти

Как решить проблему?



Контроль рынка управления с двух сторон.

С одной стороны – контроль собственников, с другой – самоконтроль бизнеса.