

Заключение договора с управляющей компанией



Управляющие компании

В последние годы, с ростом масштабов строительства и увеличением сложности обслуживания многоквартирных зданий, все больше домов переходят от традиционного домового комитета к управлению через внешнюю управляющую компанию. Это связано с наличием в зданиях множества сложных и дорогостоящих систем (таких как системы обнаружения и тушения пожара, генераторы, водяные насосы, роботизированные парковочные системы и т.д.). Обслуживание таких систем требует профессиональной и управленческой экспертизы, которой не всегда обладают представители жильцов. Это особенно актуально для зданий, в которых имеются дополнительные функции, такие как офисы, торговые помещения и общественные учреждения.

Типы управляющих компаний

Управляющие компании – предоставляют услуги по сбору платежей, бухгалтерскому учету, текущему обслуживанию и контролю.

Комплексные управляющие компании (One Stop Shop) – управляют всеми аспектами здания, включая уборку, обслуживание систем (лифты, насосы, генераторы), сбор платежей с жильцов и юридическую работу с должниками.

Технические компании по обслуживанию – предоставляют базовые услуги и дополнительные работы помимо управления. Такие компании сосредоточены на технической стороне: электрики, сантехники, ремонт, садоводство и уборка, без финансового или общественного управления.



Рекомендуется требовать от управляющей компании предоставления полугодового отчета с указанием доходов, расходов и остатка бюджета.

Рекомендации Ассоциации культуры проживания:

Как выбрать управляющую компанию для вашего жилого дома

Подбирайте компанию в соответствии с типом здания – в зданиях с большим количеством систем предпочтительна компания с доказанным опытом и профессиональными знаниями в обслуживании таких систем.

Спросите о частоте проверок систем и убедитесь, что журнал технического обслуживания здания ведется и обновляется.

Предпочтительно выбирать компанию, работающую в вашем районе – обслуживание может быть более эффективным. Рекомендуется также ознакомиться с состоянием зданий, обслуживаемых этой компанией, и получить отзывы от представителей домов, которые уже работают с ней.

Выбирайте компанию, работающую прозрачно – качественная управляющая компания будет вести прозрачную деятельность и информировать домовый комитет о каждой операции по счету.

Проверьте уровень страхового покрытия – чтобы избежать будущих расходов или исков, важно требовать три вида страхования: страхование ответственности работодателя, профессиональную ответственность и страхование гражданской ответственности.

Следует проверить финансовую устойчивость компании – запросите документы, подтверждающие опыт и финансовую стабильность компании. Также проверьте юридический статус компании (индивидуальный предприниматель или компания с ограниченной ответственностью) до заключения договора.

Заключение договора с управляющей компанией

Для первого заключения договора с управляющей компанией закон требует проведения собрания жильцов и принятия решения. Для этого необходимо большинство в 2/3 владельцев квартир, которым принадлежит две трети общей собственности. Обратите внимание – для замены управляющей компании достаточно обычного большинства (51%).

В ходе сотрудничества подписывается договор между управляющей компанией и представителями дома. В договоре указываются предоставляемые услуги, частота визитов, цены, ежемесячные сроки оплаты, условия расторжения договора и т.д.

Все договоренности с управляющей компанией должны быть закреплены в письменном договоре.

Рекомендуется требовать банковскую гарантию или другие финансовые гарантии на средства жильцов, которыми будет управлять компания.

Необходимо четко определить обязанности управляющей компании и объем требуемых работ, таких как уборка, оплата электроэнергии, обслуживание лифтов и выполнение ремонтных работ в здании.