**Кто контролирует деятельность управляющих компаний в сфере ЖКХ и как проверить УК?**

Контроль и учет – основные составляющие государственного управления. Законодательно обосновать производственную и иную деятельность организаций для ее эффективной работы не достаточно.

Нужно еще и контролировать, как выполняются те или иные законодательные нормы, как организована работа, соответствуют ли действия, в нашем случае управляющих компаний, установленным требованиям.

Именно деятельность УК особенно важно контролировать и направлять в нужную сторону, ведь они работают в самой сложной и социально значимой сфере – жилищно-коммунальном хозяйстве.

Кто контролирует и проверяет деятельность управляющих компаний?

УК, как социально значимую организацию, контролируют сразу несколько государственных органов. **Прокуратура — осуществляет контроль за соблюдением требований закона всеми структурами и организациями государства.**

Роспотребнадзор и ГЖИ осуществляют контроль и проверку деятельности управляющих компаний, как на региональном уровне, так и на местном. Контролируют УК так же и органы самоуправления.

На региональном уровне

На местах **Госжилнадзор чаще всего называется жилищной инспекцией, которая проверяет такие нюансы:**

* как используется и содержится жилье и общедомовое имущество;
* как переводятся нежилые помещения в жилые и наоборот;
* как жилье признается негодным для проживания, аварийным, под снос, реконструкцию, соответствие подобных признаний действующему законодательству;
* как ведется учет жилья;
* как проводятся перепланировки и переустройства;
* как определяется общее имущество владельцев жилья в доме, его состав и содержание;
* как проводится управление домом или домами;
* как предоставляются услуги по ремонту и содержанию, соответствуют ли они требованиям закона;
* как устанавливается плата за обслуживание (ремонт и содержание), ее размер;
* как раскрывается информация УК, соответствует ли она установленным стандартам;
* как предоставляются коммунальные услуги и каким способом определяется их величина и стоимость;
* как устанавливается энергоэффективность, приборы учета, как они эксплуатируются, как учитываются ресурсы;
* как составляются, заключаются и выполняются договора на предоставление услуг, обслуживание, ремонт и т.д., как они выполняются;
* как формируются фонды на ремонт, в частности, капитальный и каким образом они расходуются;
* как соблюдаются обязательные требования в отношении сохранности жилья, его использования.
* как выполняются лицензионные требования.

**Контроль ГЖИ над деятельностью осуществляется путем проверок.** Проверка может быть или документальная или с выездом на место.

**Обра**

**Работа Госжилнадзора (жилинспекции) регламентируется:**

1. В отношении лицензионного контроля — [ЖК, статьей 196](http://www.zakonrf.info/jk/196/).
2. В отношении предоставления коммунальных услуг – [Правилами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/80731d6ec14aa3ce59d19e75b8d02c486db6fdab/) их предоставления, утвержденных [ПП №354](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b/).
3. В остальных случаях – ЖК РФ, статьей 196, статьями [13](https://www.zakonrf.info/jk/13/) и [20](https://www.zakonrf.info/jk/20/), [Постановлением Правительства №493 «О Госжилнадзоре» от 11 июня 2013 года](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_147695/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b/).

**Следующая инстанция, осуществляющая проверку — это прокуратура**, которая проверяет управляющие компании только при наличии соответствующих оснований. Обычно ими являются обращения жильцов или конкурентов, освещение каких-либо противоправных действий УК в СМИ.

Иногда она санкционируется органами местного самоуправления или же проводится по инициативе прокурора.

**Согласно**[**ст. 22 ФЗ 2202-1**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_262/c402860f858e3c4fc8c6cfbef1df8e29f4eed60f/)**, сотрудники прокуратуры имеют право**:

* просматривать любую документацию, а также анализировать ее;
* свободно входить на территорию УК после предъявления удостоверения;
* привлекать к участию в процедуре проверки госслужащих.

Проверка проводится без предварительного предупреждения. После обращения на нее дается месяц, в течение которого прокуратура должна известить о результатах заявителя.

В случае угрозы жизни и здоровью граждан в связи с деятельностью организации сроки могут сократиться вплоть до 1 суток.

Еще один **контролирующий орган управляющих компаний – комитет по тарифам**. Выполнять его функции могут и некоторые министерства, например, министерство энергетики региона.

В ведении комитета находятся: тарифы на энергоресурсы, их установление и нормативы использования, контроль над тарифами, раскрытием информации УК. В своей работе комитет по тарифам руководствуется положениями Жилищного Кодекса РФ и [ФЗ № 261-ФЗ от 2009 года « Об энергоснабжении»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_93978/).

**Контроль за деятельностью управляющих компаний осуществляет и Роспотребнадзор**. Он контролирует, как исполняются нормы, в том числе санитарные, законодательства, которые определяют предоставление услуг собственникам жилья, их качество и безопасность.

Деятельность его регламентируется [Законом «О защите прав потребителя»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/), санитарными, эпидемиологическим нормами, а так же правилами, КоАП, статьями [6.4](http://www.zakonrf.info/koap/6.4/), [6.5](http://www.zakonrf.info/koap/6.5/), [6.24](http://www.zakonrf.info/koap/6.24/), [14.6](http://www.zakonrf.info/koap/14.6/), [14.7](http://www.zakonrf.info/koap/14.7/), [14.8](http://www.zakonrf.info/koap/14.8/), [14.24](http://www.zakonrf.info/koap/14.24/).

Контроль осуществляется над коммунальными услугами, их предоставлением и качеством. Исследуются вода на наличие примесей и микроорганизмов, микроклимат в жилье, уборка мусора, состояние вентиляций, ценообразование на предоставляемые услуги и тому подобное.

На местном уровне

На местах, **работу управляющих компаний ЖКХ контролируют муниципалитеты и органы самоуправления в лице жилищной инспекции**. В основном, они дублируют функции регионального Госжилнадзора.

В своей деятельности они руководствуются собственными постановлениями, законодательными актами, [Постановлением Правительства России №493 от 2013 года](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_147695/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b/) и [статьей 20 ЖК РФ](https://www.zakonrf.info/jk/20/).

Как проверить работу УК ЖКХ многоквартирного дома?

Если возникли подозрения, что УК ведет свои расчеты с собственниками жилья нечестно и выполняет свои обязанности недобросовестно, то ее всегда можно проверить, в том числе и на воровство.

Обеспечение исполнения обязательств управляющей организации — в ваших силах! Законом гражданам предоставлено такое право. Отметим очень важный момент — **коллективное обращение всегда имеет большую силу, чем единоличное**.

Поэтому, если возникнет необходимость такой проверки, то лучше действовать сообща. Не стоит забывать, что с каждым собственником заключается договор на обслуживание.

Отсюда следует вывод — **любые погрешности в расчетах, халатное выполнение своих обязанностей являются нарушением условий договора**. А за это нужно нести ответственность.

Далее попробуем расписать поэтапно, какие действия нужно предпринять для проверки своей УК.

Запрос информации

Изучим начисление обязательных платежей за коммунальные услуги. Для этого затребуем у УК документацию, содержащую [перечень тарифов их размер](https://101urist.com/nedvizhimost/uprav-mkd/upravlyayushhaya-kompaniya/tarify-uslug.html).

Подобную информацию компания обязана предоставить собственнику по первому требованию. Но, как мы уже говорили, лучше действовать сообща. Поэтому**от лица собственников жилья пишется заявление с требованием предоставить нужные сведения.** Подробнее о порядке предоставления сведений и подаче заявки, читайте [здесь](https://101urist.com/nedvizhimost/uprav-mkd/upravlyayushhaya-kompaniya/predostavlenie-informatsii.html).

Проверка данных

Проверяем правильность расчетов и их обоснованность. Если возникают вопросы, связанные с начислениями, требуем в письменном виде УК обосновать их. Можно проверить расчеты и самим, возможно, что в доме есть люди, как с юридическим, так и с экономическим образованием.

Если таковых не найдется, **для проверки данных, предоставленных УК, можно обратиться к сторонним экспертам**. Это, конечно, дополнительный расход, но, чаще всего, затраты на экспертов окупаются. После того, как будет проведен анализ тарифов, переходим к следующему этапу.

Ревизия договорных обязательств

Необходимо проверить, как УК выполняет обусловленные договором работы. Для этого снова требуем от УК предоставить в адрес собственников жилья [отчет](https://101urist.com/nedvizhimost/uprav-mkd/upravlyayushhaya-kompaniya/ezhegodnyj-otchet.html) о проделанных работах.

Помимо отчетов стоит потребовать приложения к ним, сметы расходов и прочей подобной документации. Из этих документов можно выяснить, куда и как были израсходованы денежные средства. К анализу можно снова привлечь сторонних экспертов.

К тому же, документ будет зафиксирован официальным лицом, а это весьма сильный аргумент, как в досудебных разбирательствах с УК, так и в самом суде.

Не стоит напоминать и о том, что **до начала анализа документов, нужно припомнить все проведенные в доме работы**. Если они обсуждались на общем собрании или кто-то вел им учет — еще лучше.

Обращение в органы контроля или суд

Если выяснится, что УК работает спустя рукава, не выполняет свои обязательства, к тому же завышает тарифы, объемы работ, берет плату за не выполненные работы и тому подобное, то можно сразу обращаться с иском в суд.

Следует заметить, что **в делах такого рода лучше воспользоваться услугами юриста**. И в самом законодательстве, и в в подготовке иска существует много подводных камней и если ваши интересы будет представлять профессионал — шансы на успех значительно повысятся. Не стоит скупиться на оплату услуг юриста, все затраты в итоге окупятся.

Для обманутых жильцов обращение в жилищную инспекцию и Потребнадзор после завершения анализа является самым выгодным вариантом. В конце концов – это их прямая обязанность разбираться с не чистыми на руку и нерадивыми исполнителями.

**В УК назначается проверка всей хозяйственной и финансовой деятельности**, после которой которой проверяющие органы делают выводы. При подтверждении нарушений, УК принудят без суда возместить гражданам незаконные поборы. Если жильцы останутся недовольны принятым решением — они могут обращаться в суд.

Заключение

Если вы не являетесь юристом или не имеете достаточно практики в делах, связанных с жилищными тяжбами, лучше обратитесь к тому, кто постоянно практикуется в разрешении подобных споров.

Ответчик, то есть УК, при возникновении такого спора найдет себе опытного юриста, который, если и не сможет опровергнуть вашу доказательную базу, всегда найдет процессуальные огрехи — неточно составленное исковое заявление или не выдержаны сроки. А отыскав зацепку, опытный юрист с легкостью может развалить дело.

Не забывайте о том, что **вы всегда можете обратиться в специальные контролирующие органы — Потребнадзор либо жилищную инспекцию**. Контролировать и разбираться в работе управляющих компаний — их прямая обязанность. Возможно, что после их проверки, спорный вопрос решиться и без суда.