**Как прогнать домоуправа?**

Избавиться от управляющей компании, не устраивающей жильцов, можно за 5 шагов

Немало случаев, когда компании, нанятые, чтобы содержать в порядке дворы и подъезды, следить, чтобы вовремя вывозился мусор и хорошо грели батареи, вдруг начинают вести себя как хозяева, диктуя жильцам свои условия.

Вопрос: что делать, если управляющая компания оказалась нерадивой? Можно ли сменить ее без ненужных склок и судов?

Вот 5 шагов, которые следует предпринять жильцам для смены компании:

1. Провести общее собрание. Для этого, как правило, нужна инициативная группа, которая обойдет собственников квартир (их может быть и 600), вручит им уведомления и объяснит цель сбора. Но где всех разместить? Управа должна предоставить помещение или площадку. Обязательное условие - наличие кворума. Это больше 50 процентов собственников, а если ТСЖ, то больше половины членов ТСЖ.

2. Прежде чем выбрать новую компанию, надо принять решение о расторжении договора с прежней. Необходимо аргументировать свои претензии: где и как нарушены условия договора. Волеизъявление оформить протоколом.

3. Новую компанию можно подобрать в Интернете, где есть список практически всех управляющих организаций с полной информацией: сколько домов в управлении, адреса, цена обслуживания за квадратный метр, есть ли штрафы за нарушения... В конце концов можно съездить по адресам и посмотреть компанию в работе.

4. Если выбранная компания по какой-либо причине отказывается брать на себя ваш дом, ищите другую. Но в течение года нужно определиться, в противном случае государство предоставит вам управляющую организацию по конкурсу. До тех пор обслуживанием дома будет заниматься прежняя компания. Но собственники могут выбрать и такой способ, как самоуправление через ТСЖ. Место хранения протокола общего собрания принимается по решению собственников.

5. Сменить управляющую компанию можно и по решению суда. Известен случай, когда в одном ТСЖ по очереди выбрали трех председателей, и все трое подали в суд, чтобы предыдущего признали недействительным.

Росстат опубликовал результаты исследования условий жизни населения страны.

В ходе исследования было опрошено 20 000 взрослых граждан РФ от 15 лет и 4000 детей до 15 лет, проживающих в отобранных домохозяйствах.

Результаты оказались неожиданно оптимистичными. Так, социологи отмечают, что 49,8% опрошенных жителей России считают свои жилищные условия удовлетворительными, 36,3% - хорошими, а 3,5% и вовсе отличными. На плохое и очень плохое состояние своего жилья указали 8,8% и 1,6% соответственно.

При этом почти 20% граждан имеют другие жилые помещения: 5,2% - вторую квартиру, 0,8% - одну или несколько комнат в коммуналке, 3% - жилой индивидуальный дом (или часть дома), а 10% - загородный дом или дачу.

При этом 75% респондентов пожаловались на недостаток тепла в своих домах, 30% - на плохую шумоизоляцию, 17,8% - на избыток влажности и сырость, 13,6% - на недостаток солнечного света.

Улучшать свои жилищные условия готовы лишь 11,4% респондентов, а подавляющее число граждан (84,2%) не собирается в ближайшее время решать свои жилищные проблемы.

Те, кто заявил о намерении покупать или строить жилье, заметили, что планируют использовать собственные средства или одолжить их у знакомых (39,2%). Вариант продажи имеющегося жилья рассматривают 36%. С дачей готовы расстаться 9,9% населения, со второй квартирой - 5,2%, с комнатой в коммуналке - 0,8%.

Лишь 31% опрошенных готовы оформить ипотечный кредит. На средства материнского капитала рассчитывают 19,7%, на субсидии на приобретение жилья - 3,7%.

***Кстати***

Управляющая компания должна быть "прозрачной" для жильцов и проверяющих и предоставлять полную информацию о своей работе.

*Штрафы за нераскрытие такой информации составляют:*

*- от 30 тыс. до 50 тыс. руб. (с должностного лица);*

*- от 250 тыс. до 300 тыс. рублей (с юридического лица).*

*При повторном нарушении - дисквалификация.*

В Москве уже есть такой прецедент. Впервые в России дисквалифицирован руководитель частной управляющей компании - гендиректор ОАО "РЭУ-24 района Измайлово" (решением суда запрещено в течение года занимать руководящие должности в организациях ЖКХ).

Ранее такое же наказание понес исполняющий обязанности директора ГУП ДЕЗ района Новокосино.