

Как составить претензию в управляющую компанию?



Многоквартирные дома (МКД), в отличие от частных, что обособленно расположены на отдельных земельных участках и имеющие конкретного собственника, представляют собой гораздо более сложные конструкции.

Квартиры в МКД имеют собственников, однако для обслуживания всех этих помещений необходимы общедомовые площади (подъезды, лестницы) и коммуникации (водопроводные трубы, электрокабели).

За своими квартирами осуществляют присмотр сами собственники, а вот за общедомовое имущество МКД несет ответственность обслуживающая организация.

Такой организацией может быть созданное самими жильцами ТСЖ, либо управляющая компания. Большинство МКД в стране находятся именно «под крылом» управляющих компаний, что представляют собой коммерческие организации, которые за плату, взимаемую с собственников помещений, осуществляют обслуживание общих помещений и коммуникаций дома.

Как правильно составить претензионное письмо в УК?

Форма претензии за ненадлежащее исполнение обязанностей управляющей компанией законодательными актами не установлена, поэтому вы имеете право составлять ее в произвольной форме.

Несмотря на то, что документ составляется свободным стилем, вы должны прописать в нем определенные сведения, по которым можно было бы понять суть спора и идентифицировать участвующие в конфликте стороны.

Придерживайтесь при составлении претензии в адрес коммунальщиков следующей структуры документа:

1) Сведения об управляющей организации. В этом пункте нужно указать:

- полное наименование;
- ОГРН, ИНН;
- адрес регистрации;
- контакты.

2) Сведения о заявителе. Также нужно подробно описать, кто выступает инициатором жалобы:

- ФИО жильца;
- адрес проживания (дом, квартира);
- контакты.

3) Информация о договоре управления, дате подписания договора управления.

4) Опишите события, послужившей причиной написания претензии. Здесь сделайте ссылку на пункт договора (или закона), который был коммунальщиками нарушен. Например, в договоре сказано, что в подъезде надлежит убираться каждую неделю, а последний раз технические работники управляющей компании посещали дом с целью уборки еще в прошлом году.

5) Изложите ваши требования. Здесь все будет зависеть от обстоятельств и сущности нарушения. Главное не забыть связать свои требования с нормами закона и договора.

Помните, что управляющая компания отвечает только за общедомовое оборудование, а не внутриквартирное. Все что находится внутри квартиры – это зона ответственности собственника помещения.

6) Дата составления и подпись.

Отправляйте претензию заказным письмом через Почту России. Вы

можете передать ее и нарочно, но при этом обязательно требуйте расписаться во втором экземпляре документа представителей управляющей компании.

Подчеркнем еще раз, что причина для написания претензии – нарушение требований законодательства или договора управления.

При этом суды в большинстве своем исходят из главенства принципа договорных отношений – то, что определено в договоре, есть прямые обязанности управляющей компании.

Если любой из пунктов договора нарушается – смело пишите претензию.

В частности, коммунальщики очень любят нарушать следующие обязанности:

- уборка подъездов или придомовой территории в установленные договоров сроки (либо вообще не производить уборки);
- своевременное устранение неисправностей общедомовых коммуникаций;
- своевременная очистка от снега и льда крыш;
- правильное начисление сумм оплаты для жильцов;
- устранение протечек в крыше;
- своевременная явка работников диспетчерской службы по вызову жильца (например, при затоплении квартиры, представитель должен явиться по звонку и составить акт о затоплении).

Если управляющая компания нарушает договор, и делает это систематически – не ждите, пишите претензию для защиты своих законных прав.

Управляющая компания может отказаться принимать претензию или целенаправленно не будет отвечать на нее. Чтобы иметь возможность доказать факт обращения, направляйте документ по почте заказным письмом.

Факт доставки письма по адресу управляющей компании будет считаться надлежащим способом информирования организации.

В некоторых случаях, особенно, когда коммунальщики виноваты в заливе квартиры по причине несвоевременно починенной крыши, игнорирование претензий будет основным способом защиты.

Сохраните свои отправленные претензии для предоставления суду – если вы пытались решить спор в досудебном порядке, это дополнительно подчеркнут вашу добросовестность.