Автор: Подготовила Ольга КОРСАКОВА
10.04.2013 22:19

1) Тарифы растут – качество услуг не улучшается

***

***Когда власти только затеяли реформу ЖКХ, мы, собственники жилья в многоквартирных домах (МКД), как всегда, верили в лучшее. Мы не против были стать хозяевами в собственном доме. Нам объясняли со страниц газет и экранов телевизоров, что есть три формы управления МКД –
1)
непосредственное,
2)
создание товариществ собственников жилья (ТСЖ) и
3)
посредством управляющих компаний (УК). Пишущие и вещающие журналисты тоже верили в то, что говорили. Мол, непосредственное управление больше всего подходит для небольших домов, УК похоже на старый ЖЭК, но с современным подходом, а вот ТСЖ – это для активных, продвинутых жильцов, желающих взять бразды правления в свои руки.**

***Давайте пропустим все минувшие стадии нашего постепенного разочарования и перейдем прямо к нынешнему положению дел. Из прежнего (кстати, недавнего) упомянем лишь о том, что федеральные власти активно насаждали повсеместное создание ТСЖ. Если их было мало, отказывали в солидных средствах на капремонт из Фонда содействия реформированию ЖКХ. Так что власти на местах всячески старались достичь заветного процента.**

Автор: Подготовила Ольга КОРСАКОВА
10.04.2013 22:19

*****Итак, что мы имеем сегодня? Пожалуй, ничего, кроме того, что имеют нас. Казалось бы, после достижения 100-процентной оплаты услуг ЖКХ, а это произошло уже несколько лет назад, рост тарифов, который власти объясняли такой «необходимостью», должен был остановиться. Однако ничего подобного не происходит. Тарифы продолжают расти темпами в разы выше инфляции, по сути, определяя её величину. Понятно, что за этим стоит уже ничем не прикрытый грабёж населения разного рода олигархами, свившимися в один криминальный клубок с «генералами» ЖКХ.**

*****Сейчас мы все уже отлично осведомлены о многочисленных уловках управляющих компаний, которые жульничают, чтобы уменьшить свои расходы. Казалось бы, именно мы сами нанимаем ту или иную УК для управления домом и в любое время можем ее сменить, если она работает плохо. На деле всё совсем не так. И сменить ох, как непросто, и расчеты проверить крайне затруднительно. Приписки, завышения, скрытые начисления и т.п., а теперь еще и те самые общедомовые нужды. Как старушке, израсходовавшей за месяц 1 кубометр воды, не получить инфаркт, узнав, что она должна заплатить еще за 10 общедомовых кубов?!**

*****С ТСЖ, пожалуй, даже хуже, чем с УК. Массовое создание липовых ТСЖ и жилкооперативов открыло перед криминалом огромное поле для наживы. Став председателем такого ТСЖ (решения собственников жилых помещений в доме обычно просто подтасовываются), любой мошенник получает возможность творить что угодно. Он может освобождать от квартплаты себя, а также членов правления и ревизора в обмен на нужные решения. У него есть возможность формировать любой состав статей квартплаты, включая в неё, например, даже расходы на содержание платной автостоянки на придомовой территории. О том, как расходуются полученные от аренды общего имущества и собранные с жильцов деньги, председатель отчитывается только перед ревизором, с которым, судя по всему, и «пилит» их.**

*****В Новороссийске немало случаев, когда «мертвой хваткой» вцепляются вдруг друга два председателя ТСЖ, каждый из которых кричит о своей легитимности. При этом рядовые собственники страдают, ожидаяот обоих худшего. Например, бегства с собранными деньгами.**

Автор: Подготовила Ольга КОРСАКОВА
10.04.2013 22:19

*****Да и честным председателям ТСЖ отнюдь не легко. Попробуй, достучись до каждого должника! А долги за жилищно-коммунальные услуги растут, как снежный ком. И попробуй дай отпор, когда тебя стараются прижать со всех сторон. То в СРО (саморегулируемую организацию) вступать заставляют, то за неотремонтированный фасад по-крупному штрафуют…**

*****Казалось бы, при нынешнем законодательстве уйти из коммунального рабства невозможно. Нет, очень даже возможно! И поможет в этом, как ни удивительно, именно непосредственное управление многоквартирным домом. Оказывается, оно прекрасно применимо не только к маленьким домам, но и самым большим многоэтажкам. Мы отправились за позитивным опытом в д.137А по ул.Видова. Сегодня это чуть ли не единственный МКД в Новороссийске, где жильцам на деле удалось в полной мере стать хозяевами своего дома. Но, судя по услышанному от председателя совета дома Марины Коваленко, ни капельки не сомневаемся, что вскоре за пионерами последуют другие, и движение станет массовым!**

****

2) Чтобы уйти от управляющей компании, собственникам жилья пришлось обращаться в суд

****

*****Марина Владимировна рассказывает обо всем происходившем без эмоций, но из рассказа все отчетливее становится понятно, что нервничать пришлось. И сильно. Но так было раньше. Сейчас ситуация в корне изменилась.**

*****- Когда началась реформа ЖКХ, наш дом, как и почти все остальные, оказался под управлением «Новороссийской управляющей компания» - «НУКа». Поначалу мы думали, что ничего, по сути, не изменилось. Три года мы пробыли в «НУКе», так и не осознав перемен, продолжая жить по старинке. Деньги мы, жильцы, платили исправно, но ничего не получали взамен. Потом к нам во двор пришли, так сказать, агитаторы из УК «ЖКХ-Сервис», которым удалось красивыми обещаниями убедить некоторых собственников перейти в УК «ЖКХ-Сервис». Мол, тогда все изменится к лучшему. Люди привыкли верить обещаниям. Поверили и в этот раз, не**

разбираясь ни в деталях, ни даже в сути предложенного. Короче, с 1 января 2011 года мы перешли в «ЖКХ-Сервис» и сотрудничали с этой УК в течение полутора с лишним лет.

*****- Обещания так и остались обещаниями?**

*****- Вот именно! Единственное, что нам сделали, так это перила при входе в подъезд. Но ситуация была хуже, чем простое бездействие. У нас была такая неприятная проблема: подвал систематически затапливался канализационными стоками. В очередной раз, когда это случилось, я как раз была в отпуске и решила позвонить в нашу управляющую компанию, чтобы вызвать кого-то для устранения беды. За два дня я не смогла дозвониться, тогда решила сходить в офис УК, благо, что он находился через дорогу. Но когда я туда пришла, двери оказались заколочены, а окна закрыты. Мне это не понравилось, тем более что когда за них агитировали, я была против спонтанного перехода.**

*****Мое недоверие было обусловлено тем, что было много красивых восторженных слов, но не было конкретики. На вопросы об учредителях компании, домах, которые уже обслуживаются данной компанией, проекте договора, тарифе и др. я не получила вразумительных ответов. Почему-то было ощущение, что компания просуществует какое-то время и исчезнет вместе с нашими деньгами. Да и весь переход произошел как-то непонятно. Прошло агитационное собрание, а потом через несколько дней во дворе дома ко мне подошли «агитаторы» и попросили поставить подпись, означающую мое согласие на переход в УК «ЖКХ-Сервис». Я отказалась. Думаю, что и к остальным жильцам подходили так же. Вот такое было голосование, но, видимо, удалось все-таки собрать нужное количество голосов. Однако насколько это было законно?**

*****И вот представьте мое состояние, когда я вдруг обнаружила, что в помещении, где когда-то располагалась УК, нет никого, пусто. Пришлось искать, куда же компания делась. Даже была вынуждена обратиться в администрацию города для прояснения ситуации. К счастью, УК «ЖКХ-сервис» не совсем исчезла, а переехала в другой офис - в центр города. Но почему же не предупредили нас, жильцов? Обидно! Пришлось «нанести» визит в новый офис. Прошло всего лишь полгода, а директор уже новый, не тот, который агитировал. Я как собственник жилья в письменной форме попросила предоставить мне договор управления и дать информацию о тарифе, а также о том, как тратятся наши деньги.**

Автор: Подготовила Ольга КОРСАКОВА
10.04.2013 22:19

*****Ну, вот, дали… Из полученного отчета о выполненных работах было видно, что деньги, которые жильцы нашего дома должны были бы заплатить в течение всего 2011 года по статье «содержание общедомового имущества», уже сполна освоены за 6 месяцев. Причем, в основном, на какие-то работы по электрике в подвале. Попросила поконкретнее, «пообъектно» расписать: что, где, когда было сделано. Вот тут-то и возникли проблемы. Новый директор не в курсе деяний старого, и документы почему-то сложно найти… Кстати, на момент нашего ухода из «ЖКХ-Сервис» поменялось 4 директора за полтора года!**

*****Из полученного тарифа было видно, насколько велики управленческие расходы. Они оказались сопоставимы с расходами на содержание дома!**

Совет д.137А по ул.Видова. Марина Коваленко - слева

*****Тогда я поняла, что пришло время проявить инициативу. Раскидала в почтовые ящики приглашения: давайте соберемся и решим, как дальше быть. Пришло довольно много народа. Как оказалось, недовольна «ЖКХ-Сервисом» не одна только я. Но какой смысл быть просто недовольным? Надо что-то делать! И у нас практически спонтанно возникла инициативная группа (впоследствии мы вошли в совет дома). Среди нас есть те, кто получил высшее юридическое образование, высшее экономическое, высшее техническое.**

*****Мы распределили обязанности между собой. Я, например, прошла по офисам действующих в Новороссийске УК, познакомилась с их начальством, поинтересовалась с тарифами, которые они могут нам предложить. А наши инициативные жильцы пенсионного возраста прошлись по домам, которые находились в обслуживании у этих УК, поговорили с людьми. Вот так мы**

потихоньку собирали информацию. На это ушло примерно полгода.

*****Марина Владимировна подробно рассказывает обо всех перипетиях. Главное, что всю собранную информацию сразу доводили до остальных жильцов на собраниях.**

*****-Знаете, все полтора года было ощущение что УК работает не на нас, а против - продолжает Марина Коваленко. - Мы будто находились в состоянии противостояния. С компанией общались чаще всего через телефон «горячей линии». Мы делали какие-то заявки. То опять затопило подвал, то на месяц позже начался отопительный сезон – не могли устранить завоздушивание. То еще что-то. Вынуждены были звонить на «горячую линию», писать письма в жилищную инспекцию. Только после таких обращений они реагировали. Это очень надоело. Но когда мы, наконец, решили избавиться от этого ига, «ЖКХ-Сервис» не захотел нас отпускать!**

*****- То есть управленцы пошли вопреки воле жителей, четко выраженной в рамках закона на общем собрания собственников?**

*****- Верно. Нам пришлось обращаться в суд. Хочется сказать спасибо общественникам из городского «Центра защиты прав потребителей», который выступил в наших интересах. А еще нам оказывала юридическую поддержку и сопровождение управляющая компания «Ремонтно-эксплуатационное управление 1». В рамках договора, но договора уже не об управлении, а об услугах и выполнении работ! Фактически, «РЭУ 1» является нашим основным подрядчиком при содержании дома. И основным помощником во всех делах тоже. Но не управленцем! 29 января 2013 года состоялось решение Приморского районного суда в нашу пользу. Мы смогли уйти из «ЖКХ-Сервиса» и перейти на непосредственное управление.**

****

3) Это сладкое слово – СВОБОДА!

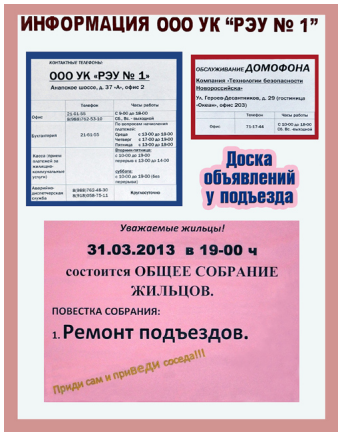
Автор: Подготовила Ольга КОРСАКОВА
10.04.2013 22:19

****

*****Теперь самое время объяснить важнейшие детали происшедшего для читателей бюллетеня. В чем особенности непосредственного управления?**

*****- При непосредственном управлении многоквартирным домом каждый собственник заключает письменный договор на поставку воды, электроэнергии и других ресурсов с ресурсоснабжающими компаниями, - прокомментировала руководитель НГОО «Центр защиты прав потребителей» Светлана Шендрикова. – Договор обязательно должен быть заключен в письменном виде и в нем прописаны все детали услуги, параметры качества коммунальных ресурсов. Если услуга была предоставлена не удовлетворительно, потребитель вправе оплатить ее не в полном объеме!**

*****Самое важное, что при непосредственном управлении никому не придется отвечать за долги соседей, платить за те самые общедомовые нужды, например, уворованную кем-то электроэнергию. Каждый отвечает только сам за себя!**



*****А кто же при непосредственном управлении выполняет услуги по содержанию общедомового имущества, в том числе, моет лестницы, косит траву во дворе, обслуживает электрощитки, выполняет весь текущий ремонт? Правильный ответ: одна или несколько организаций, которые наняты жителями. В данном случае**

жильцы на общем собрании выбрали ООО УК «РЭУ 1», хорошо зарекомендовавшее себя в других домах. И хотя в названии этого предприятия есть слова «управляющая компания», при непосредственном управлении она в такой роли не выступает. И, надо подчеркнуть, при нынешнем законодательстве это полностью отвечает интересам не только собственников жилья, но и их партнеров по содержанию дома.

*****- При работе в качестве управляющей компании мы фактически выступаем в роли посредника между собственниками и поставщиками коммунальных ресурсов, - рассказывает директор «РЭУ 1» Олег Плешаков. - Но речь вовсе не только о простой передаче собранных денег со счета на счет. Мы в этом случае несем ответственность и за должников-неплательщиков. А поставщиков, к примеру, электроэнергии или тепла не волнует то, что ресурсы не оплачиваются или разворовываются. Ведь управляющая компания по договору обязана заплатить сполна. А сама потом выкручиваться, ища способ возместить потери. Этот «коммунизм» надоел и жильцам, и нам. Не дело, когда добросовестному плательщику надо отвечать за долги соседей. И нам, управленцам, тоже вместо нормальной работы по содержанию домов приходится становиться «выбивателем» долгов. Люди должны за свет, воду, тепло, а крайними становятся УК и честные плательщики. Коммунистическая идея не работает даже в таком применении! Управляющие компании, равно как и ТСЖ, наращивают долги перед поставщиками ресурсов. А проигрывают, в конечном итоге, рядовые собственники жилья. Содержать дом в порядке – вот та работа, которую мы хорошо умеем делать. Сосредоточиться именно на этом - наша мечта. И непосредственное управление это как раз позволяет.**

*****

4) На Видова, 137А попрощались с «коммунальным коммунизмом»

****

*****Итак, большинством голосов жители дома выбрали другую компанию – «РЭУ 1», которая будет обслуживать их дом, но не управлять. Деньги, которые предназначаются ресурсоснабжающим организациям, через счета компании проходить не будут. Марина Коваленко рассказывает подробности ухода-перехода. Их важно знать, если в вашей многоэтажке захотят последовать примеру д.137А по ул.Видова.**

Автор: Подготовила Ольга КОРСАКОВА
10.04.2013 22:19

*****- Многим жильцам была непонятна суть «непосредственного управления». Некоторые жильцы предлагали создать ТСЖ, полагая, что все деньги, которые мы платим по тарифу, пойдут на ремонт и приведение в порядок уже порядком запущенного за 25 лет существования дома. Пришлось объяснять, что в тарифе заложены обязательные платежи (вывоз мусора, обслуживание лифта, уборка придомовой территории).**

*****Кроме того, при создании ТСЖ возникнут дополнительные расходы, связанные с содержанием штата товарищества - как минимум, председателя и бухгалтера, и эти расходы будут даже больше, чем управленческие расходы, которые мы оплачиваем УК.**

*****На мой взгляд, весомыми преимуществами непосредственного управления являются вот какие:**

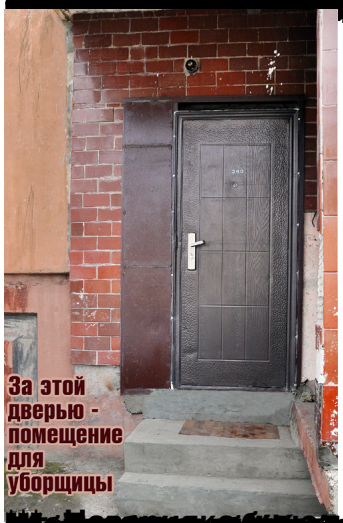
1) ОТСУТСТВУЮТ расходы, связанные с привлечением к управлению управляющей компании или же расходы на содержание штата ТСЖ;

2) СОКРАЩАЮТСЯ расходы по статье «начисление и сбор платежей», которые также заложены в тарифе. Это происходит за счет того, что жильцы, являющиеся потребителями коммунальных ресурсов - света, воды, отопления и др., напрямую по отдельным квитанциям расплачиваются с ресурсоснабжающими организациями. «Прогон» денег с одного расчетного счета на другой отсутствует.

3) За счет экономии по первым двум пунктам можно УВЕЛИЧИТЬ расходы по статье «работы по содержанию жилищного фонда».

Автор: Подготовила Ольга КОРСАКОВА
10.04.2013 22:19

[redacted]



[redacted]