

Трибуна ЖЖЖ

№ 1 (22)
8 июня
2018 г.

ГАЗЕТА ДЛЯ ОТВЕТСТВЕННЫХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

ПИСЬМО В НОМЕР



Доверяли. А почему не проверяли?

Поменять управляющую компанию легко – куда сложнее осознать последствия опрометчивого шага. Обратившиеся в редакцию жители пятиэтажки испытали это на себе.

Что-то на фото

Вот ведь как бывает: живут себе соседи годами душа в душу, в гости друг к другу ходят, денег перехватывают до получки или пенсии, и вдруг – становятся едва ли не врагами. С чего бы?

Нет, банальные бытовые скандалы, любовные треугольники, политические пристрастия тут ни при чем. Это сюжет из новейшей российской истории. Дом соседи не поделили! Дом, в котором каждому собственнику принадлежит не только его квартирные метры, но и часть общего имущества. И споры о том, кому и как им управлять, оказываются, способны доводить людей до иступления.

Жители одной из омских пятиэтажек грустно признаются: «Мы все переругались друг с другом». А дело было так...

Незадолго до нового, 2017 года в подъездах дома № 5а по улице Кирова появилось объявление о проведении общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования. Споры о том, «правильным или неправильным» было это уведомление, стали в дальнейшем предметом судебного разбирательства. Инициатор собрания Светлана Агатева настаивает на том, что в объявлении, как и положено, были изложены все пункты повестки дня. В том числе – расторжение договора управления домом с компанией «Сибирский коммунальник» и заключение нового договора с ООО УК «СТИУС». По ее версии, голосование прошло успешно с 22.12.2016 по 10.01.2017, собралось кворум, и стало быть, все его решения абсолютно легитимны. Домом теперь управляет «СТИУС» – такова воля большинства собственников.

А Танзила Коновалова, обратившаяся в суд с иском о признании решений по самым главным

вопросам недействительными, уверена в нарушении законной процедуры. Она предоставила суду фотографию объявления, на ней видно, что в повестке дня – отчет председателя совета дома (той самой Агатеевой) о проделанной за год работе, выбор совета, обсуждение тарифа (правильнее бы сказать «размера платы за содержание жилья и текущий ремонт»), а шестым пунктом значится лукавое «разное». А это абсолютно недопустимо: все вопросы, поставленные на голосование, должны быть сформулированы предельно конкретно.

Конкретность (пыталась доказать Коновалова) появилась только в листах голосования. Там «разное» раздулось аж до десяти пунктов. Самые, так сказать, судьбоносные для всех собственников – это смена управляющей компании и наделение председателя совета всеми мыслимыми и немыслимыми полномочиями: распоряжаться общим имуществом, решать от имени собственников любые (!) вопросы, разве что только не иметь права продать их квартиры.

У Агатеевой для суда своя фотография. И на ней иное объявление, где пресловутый шестой пункт расшифрован, то есть всё чин чинном. Свидетели противоборствующих сторон, разумеется, дают взаимоисключающие показания. Истица Коновалова считает, что фото сделано задним числом, при этом на камере выставлена дата «из прошлого». Ответчица Агатева уверяет: ее фотоаппарат не позволяет проделать таких манипуляций. Странная техника...

Кому же верить? Кто сфальсифицировал снимки? По логике вещей собственники всё-таки не знали о готовящейся смене обслуживающей организации. В противном случае кто-то из них донес бы информацию до «Сибирского коммунальника»

(его сторонников в доме очень много), а ведь для этой управляющей компании расторжение договора стало полной неожиданностью.

Однако логику к делу не пришьешь. И вопрос о достоверности фотографий отошел на задний план, поскольку в подобных случаях суд уделяет основное внимание наличию кворума, а его отсутствие Коновалова и ее представители доказать не смогли.

Чья возьмет?

– Вы же понимаете, как можно ввести людей, особенно пожилых, в заблуждение, – говорит Танзила Закировна. – Вот, к примеру, только одна история. Агатева пришла домой с листом голосования к восьмидесятилетней Людмиле Ильиничне Чеглаковой: подпиши. Та болела, температурила. Спросила, что это такое. Агатева говорит: тут всё для собственников, на благо дому. Она и подписала. Когда узнала правду, очень переживала. Ругалась со Светланой. Мы пытались вернуть «Сибирский коммунальник». Втроем – Чеглакова, я и Пахомова – стали инициаторами своего собрания, провели его в январе. И опять потерпели неудачу. Агатева доказала в суде, что у нас не было кворума. Людмилу Ильиничну это буквально добило. Она вскоре уехала из дома, дети помогли поменять квартиру. Не могу, говорит, среди хамов и обманщиков жить.

Про то, какому давлению подвергались все оппоненты Светланы Владимировны, рассказывают многие жители дома. Когда инициаторы второго собрания заходили в чью-то квартиру, та, по словам очевидцев, залетала туда с криками: «Не смейте ничего подписывать!» Обещала всех несогласных с ней «засудить».

В этой нешуточной борьбе есть еще одно активно действующее лицо. Это некто Николай Федорович Середа. Житель этого дома, он прежде работал в «Сибирском коммунальнике», был начальником участка, обслуживавшего среди прочих его пятиэтажку. Именно ему приписывают главную роль в создании «СТИУСа», хотя учредителем там является другой человек. О Середе говорят как о хорошем специалисте, однако, похоже, этическими нормами он пренебрег: получая зарплату в одной УК, радел за другую – и ему в 2016 году руководство «Сибирского коммунальника» указало на дверь.

Сейчас Середа – главный инженер «СТИУСа» и при этом член совета дома 5а. Во всяком случае, таковым его считают большинство соседей. Налицо – конфликт интересов. Ведь совет МКД призван контролировать работу управляющей компании, защищая права собственников. А тут получается такой вот «сам себе надзор».

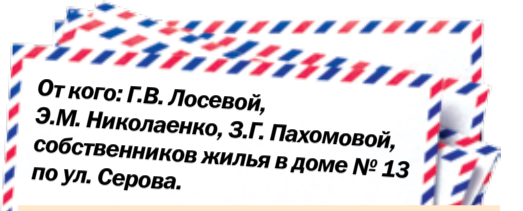
Естественно, как только сторонники Коноваловой решили вернуть «Сибирский коммунальник», Середа грудью встал на защиту «СТИУСа». Рассказывает Анатолий Геннадьевич Лопатин:

– Тех, кто агитировал за «Сибирский коммунальник», Середа и Агатева не пустили в подъезды. Было и такое, что поздно вечером стучали кулаком в дверь квартиры, и не только моей. Стоят и долбятся по полчаса! Я считаю, что задача была нас всех, несогласных, запугать. Мы ведь даже к участковому обращались. А он говорит: какая ерунда, вас же не убивают и даже не побили.

Другая жительница дома – Надежда Леонидовна Щур говорит, что агатеевский совет в итоге своего добился:

– Люди опустили руки. Считают, что легче сдать, подписать любые бумаги, чем в этих схватках здоровьем терять. Агатева всем внушает: «Мы всё равно победим!»

Победили? Да, на сегодня дела обстоят именно так. Летом прошлого года собственники провели еще два собрания. Одно – за «Сибирский коммунальник», другое – за «СТИУС». Возможно, дом 5а стал российским рекордсменом по количеству собраний с одной и той же повесткой за единицу времени. Парадоксально, но оба собрания, голосовавшие за разные компании, набрали кворум. Стало быть, кто-то подписывал бумаги не глядя: и нашим и вашим. Но поскольку инициированное сторонниками «СТИУСа» прошло позднее, 4 за ним и осталось последнее слово.



От кого: Г.В. Лосевой,
Э.М. Николаенко, З.Г. Пахомовой,
собственников жилья в доме № 13
по ул. Серова.

Правильный выбор

В сентябрьском номере вашей газеты было опубликовано интервью с генеральным директором компании «Жилищник-6» Александром Михайловичем Шпаковым. Он упрекнул наших жильцов в вопиющей пассивности. Абсолютно справедливо! Мы завалили два голосования – за асфальтирование двора в рамках муниципальной программы и за то, чтобы заключать договоры аренды общего имущества с собственниками нежилых помещений. Их в нашем доме больше десяти. Они не платили годами за рекламу на стенах дома.

Куда смотрело ТСЖ? А куда смотрели все мы? Ведь только в 2016 году отказались от ТСЖ, руководство которого восемь лет, по сути, разваливало дом, и выбрали УК «Жилищник-6». Компания эта в городе известна с хорошей стороны. Перемены к лучшему стали заметны сразу.

В подъездах появились энергосберегающие лампочки, и сразу снизились платежи за ОДН. Возле дома – чистота. Видели бы вы, как зимой у нас чистят двор! Мини-трактор (иностранного какой-то) шустро бегаёт, разгребает сугробы. У «Жилищника» своя техника, какой в большинстве компаний и в помине нет.

Поначалу Александр Михайлович появлялся у нас чуть не каждый день. Следил за всем, над же было процесс наладить, пока всё не пойдёт «на автомате». Однажды мы его застали с лопатой в руках. Помогал дворнику управиться. Слышанное ли дело: генеральный директор не брезгует никакой работой и своим примером людей заражает!

Чаще бывает, что у собственников жилья претензии к обслуживающей организации. А у нас всё наоборот. Управляющая компания за дом радеет, призывает принимать нужные нам (!) решения – а мы кворум собрать не можем!

Так было, пока у нас не появился новый собственник – молодой энергичный мужчина Николай Гузь, юрист по образованию. Собрания, буксовавшие прежде, нынче успешно прошли. Николай «пробил» капремонт крыши, он предстоит в этом году. Мы поручили «Жилищнику» заключать договоры с арендаторами и уже получаем больше 50 тысяч рублей ежемесячно на счет дома. А на организации, которые не хотят платить, УК от имени собственников подала в суд. «Жилищник» давно готов огородить двор, поставить шлагбаум, и вот теперь у нас на это средств хватит.

Николай говорит, что с руководством компании находит полное взаимопонимание. Да и мы все видим, что «Жилищник» (если точнее: УК «На Рабковской») – так с недавних пор называется наша компания – работает добросовестно. Уверены, что сделали правильный выбор. Но согласитесь: никто не поможет дому, пока сами собственники не осознают свою за него ответственность.



В этой части дома кровля протекает. А фасад повсюду требует ремонта. Верим, что постепенно мы свой дом «подлечим».

- НА ЗАМЕТКУ

Робот слушает

В Омске расширен перечень дистанционных способов передачи данных о потребленных коммунальных ресурсах.

Как сообщили в департаменте городского хозяйства мэрии, АО «ОмскРТС» начат прием показаний счетчиков горячей воды по телефону контактного центра: 8-800-770-7460 (звонок бесплатный). После автоматического соединения с голосовым роботом абонентам необходимо продиктовать показания счетчиков горячей воды, сообщив индекс ЖЭУ и лицевой счёт с общей квитанции за отопление и горячую воду.

Голосовая информация при этом будет обработана с помощью технологии интеллектуального распознавания речи и внесена в соответствующую базу данных. Система голосового самообслуживания, основанная на современных технологиях синтеза и распознавания речи, позволяет передавать показания приборов учета горячей воды без участия операторов контактного центра.

Впрочем, если передать данные через голосового робота не получилось, звонок переводится на оператора. Прием показаний осуществляется ежедневно с 8:00 до 20:00 в будние дни и с 9:00 до 14:00 в субботу. В период с 17 по 27 число каждого месяца – с 8:00 до 21:00. Выходной день – воскресенье.

Не забудьте о льготах

С 1 июля 2018 года изменится плата за наем жилья по договору социального найма.

Администрацией Омска утверждено новое Положение о расчете размера платы за пользование муниципальными и государственными жилыми помещениями, в которых граждане проживают по социальному найму. Оно вступит в силу 1 июля 2018 года. Документ разработан в соответствии с частью 3 ст. 156 Жилищного кодекса РФ и методическими указаниями, утвержденными приказом министерства строительства и ЖКХ РФ. В методических указаниях для органов местного самоуправления определены единые требования к установлению размера платы за наем жилого помещения.

Как пояснили в департаменте жилищной политики мэрии, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма стоимость будет зависеть от ряда факторов: базового размера платы за наем жилья; коэффициента, определяющего качество, благоустройство жилья и месторасположение дома; коэффициента соответствия платы; общей площади жилья.

Как и ранее, предусмотрены категории граждан, которые освобождены от взимания платы – это семьи, проживающие в аварийном жилье и признанные малоимущими. Специалисты обращают внимание, что для получения льготы омичам необходимо заранее обратиться с письменным заявлением в департамент жилищной политики администрации Омска.

Дополнительную информацию можно получить в Городском жилищном центре по телефону: 27-52-26 или по адресу: ул. Волочаевская, 15-В.

- ЕСТЬ ИДЕЯ



Что нам стоит дом построить?

Общественный совет при Минстрое России предложил проект, который позволит селянам обзаводиться недорогим жильем

Неутешительные выводы

Проект, о котором пойдет речь, называется «Мой дом. Доступное и комфортное жилье в сельских поселениях и малых городах России». Работа над ним шла несколько лет в Союзе строителей России и включала в себя, как и положено, анализ демографического, экономического, социального аспектов жизни обитателей российской глубинки.

Вот некоторые из выводов, к которым приходят специалисты союза. За последние пятнадцать лет значительно выросла миграция из небольших населенных пунктов в города с населением более 250 тысяч человек. Уровень жизни селян в периоды любых кризисов падает стремительнее, чем жителей крупных городов. Цитируем: «Федеральная целевая программа «Устойчивое развитие сельских поселений» не влияет на системные улучшения жилищных условий селян».

Как говорится, гладко было на бумаге, да забыли про овраги. Обратите внимание: если по этой программе в 2014 году было введено (приобретено) жилья 889,5 тысячи квадратных метров, то в 2017-м – лишь 550 тысяч (данные Минсельхоза). Какая уж тут устойчивость, какое развитие...

Новоселья в городах празднуют куда чаще. Росстат свидетельствует: ввод общей площади жилых помещений на одного горожанина в 2016 году составил 0,8 квадратных метра, а на селянина – 0,3. Причем стоимость этого многострадального метра в сельской местности выросла с 30 тысяч рублей в 2010 году до 35 тысяч в 2016-м. Соглашались, за эти деньги можно подыскать квартиру в городской новостройке. Если еще учесть, что по уровню доходов сельские жители от горожан сильно отстают, то действительно получаются сплошные «овраги», о которые спотыкается благополучие глубинки.

Президенту Союза сельских строителей, заслуженному строителю России Сергею Мытареву эта тема знакома как никому. Кстати говоря, его трудовая биография с нашей областью тесно связана. После окончания сельхозинститута он работал в Оконешниковском районе, а потом в Омске, прошел путь от мастера, прораба до руководителя крупных строительных компаний, был удостоен звания «Заслуженный строитель Российской Федерации», награжден орденом «Знак почета».

Мытарев возглавляет комиссию по сельскому строительству Общественного совета при Минстрое России. Само собой, за ситуацией в этой сфере следит пристально. Ему, что называется, и карты в руки. И похоже, в них и вправду есть очевидные козыри.

Выигрышный билет

Вот мы сокрушаемся: почему на природных ресурсах, которые вроде бы общенациональное достояние, богатеет горстка предприимчивых, приближенных к власти россиян? Всем бы по кусочку от этого лакомого пирога!



На самом деле кое-что от природных богатств простым гражданам положено. Речь о лесной квоте на строительство жилья. Она предусмотрена Лесным кодексом (ст. 30), но правила ее выделения регламентируются региональным законодательством. Объем древесины может колебаться от 50 до 300 кубометров, льготная цена на нее тоже разная, но в любом случае символическая.

В Омской области, к примеру, такая квота выделяется нуждающимся в улучшении жилищных условий однократно, в размере 175 кубометров (закон «О регулировании лесных отношений» от 06.12.2007 г. № 981-03). Заплатить за нее придется несколько тысяч рублей при рыночной стоимости более полумиллиона. Неплохой от государства подарок?

Так-то оно так, но на деле человек «с улицы» сталкивается с множеством сложностей при реализации этого своего законного права. Во-первых, его долянка может оказаться у черта на куличках и деловой древесины на ней будет меньше обе-

щанного. Во-вторых, ему надо нанимать специалистов-заготовителей, транспорт, приводить место вырубki в порядок, обрабатывать древесину, превращая бревна в годный стройматериал.

Одним словом, подарок оборачивается такой головной болью, что принять его готовы единицы. Однако проект, предложенный Союзом сельских строителей, позволяет сделать «лесной билет» выигрышным. Мытарев поясняет:

– Вот ключевой момент. Создаются сельскохозяйственные потребительские обслуживающие кооперативы (СПОК), в которые нуждающиеся в жилье вступают со своей лесной квотой. В дальнейшем они дополняют свой взнос средствами ипотечного кредита. Стоимость квадратного метра по такой схеме составит для селян, по нашим подсчетам, не более 9000 рублей.

Итак, в состав СПОК входят действительные члены, они же инициаторы создания кооператива, и ассоциативные. Первые – это строительные, лесозаготовительные, лесоперерабатывающие организации, сельхозпроизводители. Ассоциативными членами СПОК становятся нуждающиеся в жилье селяне, а также любые юридические лица, заинтересовавшиеся проектом, в частности, обслуживающие организации ЖКХ. Селяне заключают договор со СПОК, передавая ему право распоряжаться их лесной квотой в их интересах.

Выгода для людей очевидна: не заморачиваясь заготовкой леса и изготовлением стройматериалов, они получают желанный результат – квартиру в малоэтажном доме или дом на земле, причем при минимальных затратах. Авторы проекта посчитали, что квота на 170 кубометров леса сама по себе покрывает до 70–80 процентов нормативной стоимости жилья. Средний размер ипотечного кредита при этом составит около 600 тысяч рублей. Посильная ноша?

А какова мотивация для инвесторов – тех предприятий, которые вступают в СПОК имуществом и денежными средствами? У многих из них деньги, не находящиеся в обороте, лежат в банках на депозитных счетах. А в СПОК они будут реально работать. Процент, начисляемый на внесенный пай, предполагается не ниже ставки облигаций федерального займа (сегодня – 8,5 годовых). Организации – участники проекта получают возможность покупать жилье для своих сотрудников, а те

- ЖИЛЬЁ МОЁ

Размышлять не стану – передвину ванну

Не торопитесь воплощать в своей квартире все дизайнерские замыслы: иногда это выходит боком



С начала этого года только в администрацию Кировского округа обратилось более 100 жителей по вопросам перепланировки квартир. Практически все предоставленные проекты получили согласование.

– Часто собственники начинают работы по установке межкомнатных перегородок, объединению санузла либо иные работы по перепланировке своего жилого помещения без разработки и согласования проекта. При этом жители забывают, что самовольная перепланировка может обернуться штрафом и предписанием о необходимости вернуть всё в первоначальное состояние, – отметила главный архитектор Кировского округа Светлана Скворцова.

Специалисты напоминают: прежде чем начать перепланировку, необходимо зару-

читься официальным разрешением, которое можно получить в окружной администрации. Согласно Жилищному кодексу РФ собственник жилого помещения обязан предоставить ряд документов, среди которых проект перепланировки и переустройства, подготовленный проектной организацией, правоустанавливающие документы на квартиру, технический паспорт и заявление.

В Кировском округе за информацией по вопросам перепланировки своего жилого помещения можно обратиться по телефону: 55-18-41 или по адресу: ул. Профинтерна, 15, кабинет 211, во вторник и четверг – с 14:00 до 17:00.

Адреса и телефоны соответствующих отделов в администрациях других округов Омска:

СОВЕТСКИЙ ОКРУГ – ул. Красный Путь, 107, телефон: 24-29-79;

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ – ул. Герцена, 25, телефон: 25-62-57;

ОКТЯБРЬСКИЙ ОКРУГ – ул. Лизы Чайкиной, 1, телефон: 32-29-29;

ЛЕНИНСКИЙ ОКРУГ – пр. Маркса, 62, телефон: 41-97-64.



же предприятия ЖЖХ – приобретать новые объекты для своей хозяйственной деятельности.

Во всех случаях цена и жилых, и нежилых помещений окажется гораздо ниже рыночной – 25 тысяч рублей за квадратный метр. Это будет достигнуто за счет исключения посредников из всей производственной цепочки и экономии на приобретении и доставке стройматериалов. Цифры, фигурирующие в проекте, взяты не с потолка: за ними стоят тщательные расчеты экономистов.

Проект прошел необходимые экспертизы, был одобрен профильными министерствами, и субъектам Российской Федерации рекомендовано приступить к его реализации.

Перспективы

Согласно расчетам, если все пойдет по плану, ввод жилья в сельских поселениях и малых городах вырастет с 300 тысяч квадратных метров в нынешнем году до 56,6 млн к 2025 году – и свои жилищные условия улучшат почти два миллиона семей. Впечатляющие цифры, не так ли? Оживление строительной отрасли – это новые рабочие места, увеличение налоговых поступлений в местные бюджеты, в том числе налога на имущество.

Казалось бы, все регионы должны с энтузиазмом браться за выполнение столь перспективных задач. Так ли это? Поинтересуемся у Мытарева.

– Сергей Анатольевич, как сегодня движется проект? Где-то уже приступили к его реализации?

– Да. В Вологодской, Рязанской областях, Забайкальском крае, Республике Хакасия. Но многие регионы занимают выжидательную позицию: мол, посмотрим, что там у других получится. Вы же понимаете, у нас без прямых директив сверху мало что на местах происходит. Зачем прикладывать какие-то усилия, если за результат не требуют отчета к определенному сроку? Кто-то прикрывается нелепыми аргументами: у кооперативов нет права заготавливать лес по индивидуальным квотам, это должны делать сами граждане. То есть как?! В одиночку бегать по делянке с бензопилой «Дружба»? Ведь в любом случае люди

нанимают профессионалов. Главное, чтобы квота – в той или иной форме – шла на строительство жилья, а не на поездку в отпуск или приобретение автомобиля. Это как с материнским капиталом, который использовать можно только по назначению. СПОК, приняв квоту в качестве пая, конвертирует ее в дом или квартиру для этой конкретной семьи – и тут каждый рубль подотчетен.

– А что говорят ваши юристы по этому поводу?

– Не только наши. Вы знаете, кто у нас председатель Общественного совета при Минстрое России? Человек, который изучал проект и всячески ратует за его продвижение? Сергей Вадимович Степашин. Бывший министр юстиции, доктор юри-

мечаний к проекту не возникает. А Минпродторг включил наши предложения в свой приоритетный проект «Развитие деревянного домостроения».

– Получается, что все «за»?

– Кроме некоторых нерадивых чиновников на местах. Им, похоже, и Путин не указ. Ведь президент давал год назад на совещании в Великом Новгороде поручение активно вовлекать в оборот земли, находящиеся в муниципальной и региональной собственности, с целью строительства на них жилья. Причем речь шла как раз о создании строительных кооперативов. Кстати говоря, мы никаких америк не открываем. В республике Башкортостан, к примеру, из «народного леса»

спроектированы и построены целые поселки. Мы лишь стремились привести всё к системе, когда у каждого участника проекта – подробно прописанная роль, когда перед ним стоят конкретные, вполне достижимые и актуальные для него цели. Там же участников много. Если говорить о финансовой составляющей – Агентство жилищного ипотечного кредитования, банк «Российский капитал». Именно в нем будут открыты счета создаваемых кооперативов, и он в свою очередь готов кредитовать участников проекта на выгодных условиях.

– Вот вы говорите: где-то выросли поселки из «народного леса». Но это же не только жилье. Это инфраструктура, социальные объекты, дороги.

– Разумеется. И тут слово за властью – муниципальной, региональной.

Федеральное законодательство, как известно, предусматривает софинансирование множества социальных программ, в том числе адресованных селянам. И жилье тут – во главе угла! А будут у людей удобные дома, квартиры – они не побегут в большие города.

Нам, конечно, особенно интересно знать: а что ждет жителей Омской области? Встреча с одним из руководителей региона уже состоялась, говорит Сергей Анатольевич. И письмо с предложениями Союза строителей направлено губернатору.

Подождем?

– АКТУАЛЬНО!

Сами с усами

Собственники могут ускорить проведение капремонта в своем многоквартирном доме.

В числе многоквартирных домов, выбравших способ накопления средств на спецсчете, – дом № 26 по ул. Серова. Дом кооперативный, построенный в 1971 году на средства собственников. По словам Веры Кореневой, председателя совета дома, они привыкли беречь свое имущество, поэтому сразу решили самостоятельно распоряжаться взносами на капремонт, открыв специальный счет, владельцем которого определили регионального оператора.

На накопленные средства уже проведен ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения. За 46 лет существования дома ремонт канализация ни разу не проводили, и в сырой зловонный подвал нельзя было спуститься. Также за счет взносов в доме установлены тепловые счетчики. После перерасчета люди получили экономию по отоплению: в среднем 700 рублей с квартиры. Кроме этого, во всех четырех подъездах установили пластиковые окна.

Собственники останавливаться не собираются. В этом году они планируют огородить территорию, установить автоматический шлагбаум для заезда транспорта, провести капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

Вера Коренева, председатель совета дома, говорит:

– Преимущество спецсчета налицо: мы сами выбираем подрядную организацию, определяем ценовую политику, контролируем работы и никого не ждем. Средства на счете есть, поэтому они должны работать на благо жильцов.

Заметим, что в случае формирования фонда капитального ремонта на общем счете ремонт по региональной программе в многоквартирном доме № 26 по ул. Серова прошел бы только в 2019 году.

Существует еще один способ, как говорится, без очереди сделать капитальный ремонт – провести зачет средств (согласно ст. 8 областного закона №1568-03). Такая процедура позволяет собственникам приостановить оплату, а потраченные средства зачесть в счет будущих взносов. Однако зачет возможен, если выполнен ряд условий: собственники помещений находятся на общем счете (на специальные счета эта норма не распространяется), проведено общее собрание собственников, ремонт выполнен без привлечения бюджетных средств, отремонтирован тот конструктивный элемент, который указан в региональной программе. Зачет осуществляется на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении такого зачета, к которому прилагаются подтверждающие выполненные работы документы, в том числе договор с подрядной организацией на оказание услуг и акты приемки выполненных работ.

Наталья Кондратенко, начальник финансового-экономического отдела регионального Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Омской области, поясняет:

– Для зачета собственники направляют обращение в Министерство строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области, далее обращение поступает в комиссию по установлению необходимости проведения капитального ремонта, которая дает заключение о проведении ремонта этого конструктива либо об отсутствии необходимости его проведения. Последнее слово за Минстроем. При одобрении документы уходят к региональному оператору. В настоящее время депутатами областного парламента обсуждается законопроект, уточняющий порядок зачета расходов на проведенный ранее капитальный ремонт.



– Стоимость квадратного метра по такой схеме составит для селян, по нашим подсчетам, не более 9000 рублей.

дических наук, председатель Ассоциации юристов России. Надеюсь, его компетентность сомнений не вызывает? А вот у меня в руках заключение Федерального агентства лесного хозяйства. Цитирую: «По мнению Рослесхоза, предлагаемый механизм противоречит действующему законодательству. Гражданин вправе заключать договор подряда на оказание услуг по проведению лесосечных работ и строительству индивидуального жилого дома...» Есть также письма Минсельхоза и Минэкономразвития, в которых четко сказано, что за-

А бывает, «обувают»

Кажется, только ленивый не написал о так называемой «Единой городской службе по учету водоснабжения». О том, что никакая она не единая. И никакая не служба. Нет, братцы, такой организации, такого юридического лица! А есть прохиндеи, бесстыдно действующие под одним названием по всей стране и рассылающие всем под видом «извещения о поверке приборов учета».

Так ведь и поверку, позвонив по указанному телефону, вы не получите. Вас будут убеждать поменять счетчики, поскольку они у вас якобы на ладан дышат. Раз у «левой» конторки есть деньги на лавину «персональных извещений», на содержание ласковой девушки-диспетчера, значит, кто-то клюет на эту удочку. А зря. Срок поверки указан в ваших квитанциях. Проходят счетчики ее успешно не раз – если вы, конечно, по ним не стучите молотком и не тормозите их магнитами, воруя воду.

Зачем кормить мошенников? Будем бороться с ними сами, коли правоохранители бездействуют. Обращайтесь в лицензированные организации. Напрочь игнорируйте извещения. И тот, у кого никто не будет покупать услугу, уйдет с омского рынка. Ну и скатертью дорога!



– ПРОСТО СОВЕТ

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

Доверяли. А почему не проверяли?

1 Пока шла полугодовая тяжба, Танзиля Закировна не раз пыталась со Светланой Владимировной поговорить. Зачем менять крупную, давно работающую на рынке компанию на маленькую, которой к тому же без году неделя? Чем, мол, тебе «Сибирский коммунальник» не угодил? У «СТИУСа» на тот момент был в управлении один дом. Никакой материально-технической базы! Даже диспетчерская служба отсутствовала. «Они же во все дома лезут, и никто на их посулы не покупается, а тут – нашли дурачков», – пыталась Танзиля вразумить собеседницу.



Танзиля Коновалова (слева) и Надежда Шур. От документов в глазах рябит. И, похоже, это еще не конец.

Ответ был: «Сибком» нас обворовал!» Где доказательство? Жалобы в прокуратуру и жилищную инспекцию? «Ты же сама подписывала все акты выполненных работ», – подыскивала весомые, казалось бы, аргументы Коновалова. Бесплезно!

И Танзиля, и многие другие подозревают, что должна же быть в этой истории у Агатеевой личная, вполне материальная заинтересованность. Говорят, раньше она была учредителем фирмы «Аккурат-сервис», которая занималась уборкой в домах «Сибирского коммунальника». Стоила эта услуга 1,2 рубля с квадратного метра. А в «СТИУСе» предположительно она обходится собственникам в пять рублей. Правда, в учредителях Светлана Владимировна уже не числится, но, по версии ее соседки, с родной компанией как-то по-прежнему связана.

Постойте-ка, а почему «предположительно... по версии... говорят... ходят слухи»? Собственники жилья имеют полное право знать не только о размере платы за содержание жилья, но и о ее структуре. Приличные компании знакомят с нею всех собственников при заключении договора управления. В структуре должны быть подробно расписаны все услуги, их стоимость, частота проведения тех или иных работ.

Получали люди такой перечень при заключении договора с новой УК? Положим, Коновалова не получала как голосовавшая против и потому не подписывавшая никакого договора. А сторонники «СТИУСа»?

Кстати, Танзиля Закировна обращалась в «СТИУС» с просьбой познакомить ее с той самой структурой платы. Обещали предоставить документы. Но ответа она так и не дождалась. Что скрывает от собственников управляющая компания?

Удивительная щедрость

Надо отдать должное УК «СТИУС»: о проделанной за 2017 год работе компания отчиталась – повесила на всех подъездах распечатку своих затрат. Цифры внимательных и вдумчивых собственников удивили. На управление домом УК планировала потратить 303 316 рублей из собранных 764 206, то есть почти 40 процентов. Собрать, как водится, удалось меньше. И из тех средств, что были реально истрачены на содержание жилья и текущий ремонт, на управление ушел 297 331 рубль – уже 43,5 процента. Из них львиную долю составила зарплата работников: 251 925 рублей.

Понятно, что ни Середа, ни другие управленцы бесплатно работать не хотят, да и не должны.

Но обычно на управление МКД, включающее зарплату администрации, отводится не более 20 процентов средств собственников. Это повсеместная практика, и любая уважающая себя и людей компания стремится такие пропорции соблюсти. Для большой компании 20 процентов со ста (допустим) домов выливаются в достаточную сумму для содержания своего штата. А у «СТИУСа» лишь два дома. Вот и приходится их обирать, чтобы себя не обидеть.

Впрочем, собственники могут своим решением отдать компании и 40, и 80 процентов на эти нужды. А что? А вдруг они ее так трепетно любят, так ценят ее титанический труд. Вот только на какие оставшиеся, извините, шиши УК будет содержать и ремонтировать общее имущество?

Хочется задать вопрос всем, кто голосовал за «СТИУС»: вот так облагодетельствовать компанию – это действительно ВАШЕ решение? Для вас эти 40 процентов не стали сюрпризом, как для Коноваловой и многих других?

– Конечно, при таком подходе нам ничего хорошего не светит, – говорит Танзиля Закировна. – Последнее, что успел сделать «Сибирский коммунальник», – отремонтировал два подъезда. Планировали и в оставшихся провести ремонт, но мы, как видите, оказались в руках «СТИУСа».

А кстати, почему выбор пал именно на эти подъезды? Потому что они нуждались в ремонте больше других или же потому, что в них живут Агатеева и Середа? И опять же к собственникам вопрос: вы утверждали план ремонта или уполномочили совет дома и его председателя решать за вас все вопросы без общего голосования?

Действительно, закон позволяет дать и совету, и единолично председателю большие полномочия, вплоть до распоряжения общим имуществом. Но за это решение требуется отдать не менее двух третей голосов, причем не участников собрания, а ВСЕХ собственников жилья в доме. И вот тут очень важно привлечь на свою сторону собственников нежилых помещений, если таковые, как в доме 5а, имеются. Во-первых, легче получить одну подпись с тремястами «метроголосами», чем убеждать собственников десятка квартир голосовать «как надо».

Чем Агатеева пленила руководителей детской городской поликлиники № 5 и ОАО «Аптечная сеть «Омское лекарство» (они обитают в пристройке к пятиэтажке, а их общая площадь составляет 610,5 метра, это 11,6 процента всех голосов), которые во всех собраниях ее поддержали? Обаянием и красноречием? Конечно же, низкой платой за содержание жилья. Если жители дома платят сегодня по 18,76 рубля с квадратного метра плюс один рубль – вознаграждение Агатеевой (видимо, заслужила), то собственники нежилых помещений – лишь 12 рублей 93 копейки.

Ну ладно, детская поликлиника – учреждение бюджетное и небогатое. А аптека? У вышеназванного ОАО уставный капитал – около 300 млн рублей и ежегодная прибыль – многие миллионы. За что ему такие преференции? Разве его платежеспособность будет не повыше, чем у пенсионеров, живущих в этом доме? Заметим, что эти «проценные»

аптеке и поликлинике средства могли бы пополнить счет дома и способствовать его благополучию.

Строго говоря, такая «щедрость» собственников жилья противоречит если не букве, то духу закона: статьям 39 и 158 Жилищного кодекса. А в письме Минрегиона РФ от 06.03.2009 прямо сказано: «Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества... наравне с собственниками жилых помещений». Подчеркнем: наравне!

Вот мы сказали «щедрость». Но все же – чья? Большинство собственников или Агатеевой, которая умело рулит домом, пользуясь правовой неграмотностью и доверчивостью соседей?

Агатеева якобы проявила неслыханную щедрость и в такой ситуации: оплачивая услуги своего представителя в судах. Выяснилось это не на самих процессах, а спустя значительное время, уже в нынешнем году. Думала-думала она – и решила-таки взыскать с Коноваловой (первый суд) 150 тысяч рублей и с троих инициаторов второго собрания – 100 тысяч из понесенных (?) ею расходов. Такие гонорары омским юристам и не снились. Красная цена за подобную работу – 15000 рублей. Может быть, интересы Агатеевой представляли Резник, Падва или, на худой конец, Кучерена? Отнюдь. Скромный юрист Юрий Борисов, директор ООО «Партнер-Профит» (по-русски «партнер-выгода»).

Судья недоумевала, но виду не подавала. Ответчицы хваталась за сердце. Кажется, все отчетливо понимали, что таких денег Борисов получить не мог. Да и сама Агатеева путалась: когда и где вручала дорожному юристу деньги, были ли расписки о их передаче? Заверяла суд, что она человек состоятельный, к тому же ей помогают дети, и потому потратить любые средства в борьбе за правое дело она всегда готова.

На том заседании, где рассматривался иск к Агатеевой, присутствовал журналист одного электронного СМИ. После он написал в своей заметке: «Агатеева обмолвилась, что если бы пенсионерка вела себя хорошо, то она и не подавала бы на нее в суд».

Вот оно! Отомстить строптивым соседям! Наказать их – другим в назидание! Суд, конечно, виртуальные расходы скотил. С Коноваловой теперь причитается 20 тысяч рублей, с троих ответчиков (Коновалова тоже в их числе) – по пять тысяч с каждой. Исполнительные листы ими получены. Суммы для пенсионерок в любом случае ощутимые.

Ну и скажите: кто после подобных событий захочет связываться с Агатеевой? Себе дороже.

Заложники

Несмотря ни на что, Танзиля Коновалова не сдастся. Недавно обратилась с заявлением в Госжилинспекцию. Пишет и о завышенной плате за управление домом, и о том, что у нее нет возможности ознакомиться с договором, заключенным собственниками с новой компанией. «СТИУС», по ее словам, не размещает в электронном виде никакую информацию, что уже является нарушением.

Но больше всего беспокоит жителей дома то, что они с января этого года не получают квитан-

ции за тепловую энергию, которую им поставляет ПО «Полет». Так сложилось, что отопляет дома в микрорайоне заводская котельная, а платежные документы на основании договора с предприятием должна распечатывать и доставлять собственникам управляющая компания. Именно она держит лицевые счета жителей, она же готовит документы о должниках. А вот у «Полета», хотя средства собственников и поступают к нему напрямую, даже нет своей абонентской службы.

Справедлива ли такая система отношений хозяйствующих субъектов? Наверное, нет. Ведь управляющая компания не получает никакого вознаграждения за свою работу. Но несправедлив и закон, до недавнего времени обязывавший управляющие компании считаться исполнителями коммунальных услуг при том, что они сами их не оказывали. А плох или хорош закон, увы, ему самому неважно: он одинаково требует его исполнять и карает нарушителей. Ситуация изменилась только 26 марта нынешнего года, с принятием 59-ФЗ, наконец-то позволившего потребителям энергоресурсов иметь прямые договорные отношения с их поставщиками.

Так или иначе до прихода «СТИУСа» жители дома 5а квитанции за отопление и горячую воду исправно получали от «Сибирского коммунальника». «СТИУС» же от этой работы отмахнулся, в компании говорят: платите по старым квитанциям, там есть реквизиты. И смех и грех – ладно бы бабушки на скамейке такие советы давали друг другу. И что в итоге? Кто-то из жителей платит, кто-то – нет, но и те и другие числятся у «Полета» в должниках. 18 мая предприятие обратилось в Арбитражный суд Омской области с полуторамиллионным иском к «СТИУСу».

Чем обернется судебное разбирательство, покажет время. Но время работает против жителей дома, оказавшихся в заложниках у этой пра-



Раньше в квартирах четвертого подъезда было много детей, вот и расписали стены им на радость.

вовой коллизии. Не надо забывать, что именно энергоснабжающая организация принимает тепловой узел дома перед отопительным сезоном, и начать его без соответствующего акта невозможно.

Замерзнуть, будем надеяться, власти людям не дадут. Но думается, потрепать нервы придется еще не раз всем участникам этих многочисленных конфликтов. Хочется лишь пожелать, чтобы люди вышли из них с наименьшими потерями. И чтобы мир наконец воцарился в их доме.

Владимир БУЛЫЧЁВ

- МНЕНИЕ



Александр ЗАХАРОВ, председатель совета дома № 96 по ул. 6-я Линия:

– Управляющие компании вырывают друг у друга дома, прибегают то и дело к нечестным приемам: поливают конкурента грязью, распространяют о нем заведомо ложные сведения. Удивляюсь, почему в Омске никто за это не понес ответственности, ведь такие действия – прямое нарушение закона «О защите конкуренции» (135-ФЗ). Между прочим, в некоторых регионах Федеральная антимонопольная служба за подобное штрафует (ст. 14.33 КоАП РФ – до полумиллиона рублей с юрлица).

Действуют компании через актив дома – иного пути нет. Председателю совета люди обычно доверяют, и он при желании способен надавить любое решение. А вот на пользу ли оно дому? Я бы призвал каждого собственника относиться критически к резким шагам. Да, и у меня бываю претензии к своей УК, но все споры мы решаем за столом переговоров. Мы же понимаем, что идеальных компаний не существует в природе.

Уж если и менять компанию, удосужьтесь получить о ней максимальную информацию. Кто там в учредителях, а кто директор? Каков их опыт работы в ЖКХ? Какие у предприятия активы? Сколько домов и как давно оно обслуживает? Наконец, что говорят их жители?

В противном случае, возможно, вам придется не раз пожалеть о своем выборе.