



Что гарантирует нам поставщик?

Ресурсоснабжающая организация просит опровержение в ответ на выступление газеты

В предыдущем номере нашей газеты был опубликован материал под заголовком «Непослушный киловатт». Но прежде того он увидел свет в газете «Четверг» – в сокращенной, но не меняющей сути редакции. На этот шаг мы пошли по одной причине: чтобы расширить читательскую аудиторию. Уж очень любопытной нам представилась правовая коллизия, из которой собственникам жилья можно извлечь полезные уроки.

Следовало ожидать, что оппоненты нашего героя, пенсионера Р., не станут молчать и выскажутся по поводу критики в их адрес. Так оно и вышло. И нашему корреспонденту «в ответ на ответ» пришлось вновь брать за перо. Мы предлагаем вашему вниманию материал, подготовленный по просьбе редакции «Четверг» и опубликованный в ней 18 октября. Итак, читаем...

Обращение в редакцию подписано генеральным директором ООО «Омская энергосбытовая компания» Ю.А. Барановым. Протицируем его первый абзац, сохранив орфографию и пунктуацию подлинника:

«В газете «Четверг» 04.10.2018 была размещена статья «Непослушный киловатт», в которой изложены факты, несоответствующие действительности, выдаваемые суждения не обоснованы и поверхностны, и, вместо детального анализа проблемы (если она есть), направлены на создание негативного общественного мнения по отношению к оплате электрической энергии, использованной в местах общего пользования жилых домов».

Что же это за «выдаваемые суждения» и факты? Напомним, что собственник жилья в доме № 35 по ул. Октябрьской Николай Иванович Р. три года (2014–2016) платил за электроэнергию, идущую на ОДН, не те суммы, которые ему предъявляла ОЭК (считая их непомерными), а меньшие. Ресурсники обратились к должнику с иском на 2156 рублей. Его представитель заявил в суде, что ответчик готов вернуть деньги сполна, но просит показать, как начислялась эта плата. Он предполагает, что на него регулярно вешали долги недобросовестных соседей, переводя их неоплаченные «квартирные» киловатт-часы в ОДН.

Суд удовлетворил ходатайство ответчика, обязав истца предоставить данные о потреблении электроэнергии в доме и соответствующие расчеты. С этой поры представители ОЭК перестали являться на заседания. Ответчик, а вместе с ним и автор публикации предполагают, что ресурсникам нечего

предъявить суду. Ведь в противном случае они бы бились за свою правду до конца. Суд оставил дело без рассмотрения, то есть вопрос о взыскании предполагаемого долга уже не стоит. Но не из гуманизма же его простили пенсионеру. Представьте, что будет, если ОЭК станет закрывать глаза на все свои недоимки со всех сотен тысяч потребителей.

Вот факты и суждения, содержащиеся в опубликованном материале. И что нам предлагают опровергнуть? Может быть, представители ОЭК ходили в суд, а журналист, присутствовавший на трех заседаниях, их просту не заметил? Или они предоставили истребованные судом данные, а автор об этом злонамеренно умолчал, направив свой пыл «на создание негативного общественного мнения по отношению к оплате электрической энергии». Так ведь помимо его суждений есть протоколы судебных заседаний, подтверждающие эти факты.

Что касается общественного мнения, то оно по отношению к электроэнергии безоговорочно положительное: куда же без нее. А к ее оплате – положительное в том случае, если «гарантирующий поставщик» нам гарантирует не только ее поставку, но и то, что предъявляемые нам счета соответствуют реальному потреблению. Николай Иванович всего лишь хотел в этом убедиться. Разве это не его право? Как его право задать любому поставщику услуг – будь то продавец, парикмахер, сапожник, официант... – резонный вопрос: «Извините, а как считали?»

Согласны с авторами письма, что в нашей публикации есть момент, требующий поясне-

ния. Ответчик считает, что ОЭК не предъявила исковые требования по мифическому долгу за январь и февраль 2014 года потому, что в те месяцы электроэнергия на ОДН составила соответственно 91 и 81 процент от всего ресурса, за мерного общедомовым прибором учета. Уж слишком несуразными эти цифры выглядели, обличающими недобросовестность ресурсников. Нам возражают: статус гарантирующего поставщика был присвоен АО «Петербургская сбытовая компания» с 1 марта 2014 года. Именно с этого периода ОЭК, как дочерняя структура ПСК, начала свою операционную деятельность. Нам известно, что это так. Но известно и другое: возвращать долги, которые сложились у населения перед поставщиком-предшественником, ОЭК имела полное право, но не стала этого делать в случае с Николаем Ивановичем, и он опять же предполагает, что гуманизм тут ни при чем.

К сожалению, письмо от ОЭК изобилует множеством неточностей и ошибок (речь не о русском языке). К примеру, ответчика авторы называют квартиросъемщиком, хотя в современном законодательстве давно нет такого понятия. Наверное, в быту (а не в официальном письме) нанимателя жилья и можно так окрестить, но Николай Иванович является собственником жилого помещения, из чего и вытекают его обязанности по содержанию общего имущества дома.

Нам пишут: «Суммарное индивидуальное потребление ни в один из месяцев не составляло указанные 1968 кВт/ч, а было гораздо больше – от 7579 до 11 125». Ну как же: в январе 2014 года оно было, согласно квитанции, как раз 1968 кВт/ч. Это действительно «не ваш» месяц, но в мае 2014-го жильцы по **вашим** данным (смотрим июньскую квитанцию) потратили лишь 4489 кВт/ч, в июне 2015-го – 7080, в марте 2016-го – 6603. Согласитесь, получается, что ваши, а не наши сведения не соответствуют действительности.

Вопиющая небрежность видна и в «Пояснениях к исковому заявлению», которые дала суду представитель истца С.С. Суворова. В тексте... перепутаны жилые и нежилые помещения, а также приведен «алгоритм расчета размера платы за электроэнергию, потребленную на ОДН» за март 2014 года, – и из формулы ну никак не выводится правильный ответ. Ошибка за пятый класс общеобразовательной школы! Даже дети знают, где следует ставить скобки в подобных арифметических действиях. (Копия прилагается, **2** подчеркнуто нами.)

Дорогие жители Октябрьского округа!

От имени руководства управляющей компании «Партнер-Гарант» и всех ее сотрудников хочу поздравить вас с наступающим Новым годом. Надеюсь, что многие из вас встретят его в хорошем расположении духа. Если же кого-то в уходящем году огорчали печальные события, желаю, чтобы все неприятности остались в прошлом. И чтобы те желания, которые принято загадывать под бой курантов, для каждого из вас непременно сбылись.

Обращусь к собственникам жилья, заключившим договор управления с нашей компанией. Мы благодарны вам за доверие и всячески стараемся его оправдывать. Надеюсь, это удаётся, ведь всё реже мы слышим от вас нарекания на нашу работу и всё чаще – слова благодарности.

Рады тому, что с каждым годом растёт сознательность наших жителей, их активность и мера ответственности за содержание общего имущества. Нам всем необходимо осознать: мы, сотрудники компании, и вы, собственники, решаем общие задачи. И от того, как мы будем выстраивать наши отношения, зависит благополучие многоквартирного дома, комфортное и безопасное проживание в нём.

Желаю вам тепла и уюта в ваших домах, гармонии и любви в ваших семьях, признания и успехов в делах служебных.

С Новым годом! Будьте счастливы!

Евгений ШУМКОВ,
исполнительный директор
ООО «УК «Партнер-Гарант»

Надо признать: «Сибирский коммунальник» за свою долгую историю переживал и взлеты, и непростые времена. Да, случалось, что дома отказывались от управляющей компании. Некоторые потом, признав поспешность и необдуманность принятого решения, помыкавшись с новой обслуживающей организацией, возвращались в «Сибирский коммунальник». Хотя, конечно, у потребителя любых услуг преобладают права, а у поставщиков – обязанности. И человека, и любую систему характеризуют не ошибки, а реакция на них, самокритичность, готовность признать свою неправоту и меняться к лучшему.

Ответственно заявляю, что мы, в свою очередь, работаем над исправлением собственных оплошностей. И видим результат: постепенно приходит полное взаимопонимание с собственниками жилья в большинстве наших домов. И себе как руководителю, и всем сотрудникам нашей управляющей компании, и жителям я желаю, чтобы в новом году наши отношения всегда устраивали обе стороны и наше сотрудничество становилось максимально плодотворным.

Вячеслав МИТРОФАНОВ,
директор ООО «Сибирский коммунальник»

- ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

Михаил ПЕНКИН:

Многоквартирные дома – не поле для экспериментов

На вопросы газеты отвечает председатель правления саморегулируемой организации «Содействие развитию жилищно-коммунального комплекса»

– Для начала поздравляю вас, Михаил Анатольевич, с избранием председателем правления СРО. Это кресло, как я понимаю, долгое время пустовало. Ну и как вам в нем?

– Спасибо... А чтобы понять – как, надо хорошенько войти в курс дела. Чем я сейчас и занимаюсь.

– При этом сфера ЖКХ для вас не нова. Вы были депутатом горсовета, были первым замом главы администрации Октябрьского округа, потом и вовсе руководили округом больше десяти лет. Тут уж хочешь не хочешь, а многострадальной коммуналкой заниматься приходится.

– Вот именно: многострадальной... И с ее проблемами я сталкивался задолго до работы в Октябрьской администрации. После окончания омского политеха попал по распределению в ПО «Полет» – работал в должности инженера-электронщика. Вскоре меня избрали в партком, где спустя время я стал заместителем секретаря. Парткомы крупных предприятий имели, вы же знаете, такой статус: с правами райкома. Но обязанностей было куда больше, чем прав. А поскольку партия, наш рулевой, рулила всем, в том числе и хозяйственной деятельностью, нам приходилось вникать во все вопросы ЖКХ. У завода находились на балансе свои многоквартирные дома и общежития, котельные, свои подразделения, которые обслуживали этот жилой фонд.

– Стройная система. Всё должно было работать четко и эффективно.

– Ну, как сказать... Конечно, люди жили в нормальных условиях, при удобствах, неполадки устранялись. Однако содержание и государственного жилья, и ведомственного финансировалось, как принято это называть, по остаточному принципу. Ведь главная задача предприятия – выпускать свою продукцию, выполнять план. А что такое жилой фонд?

– Непрофильные активы.

– Совершенно верно. Поэтому в девяностые годы от них все избавлялись с легким сердцем. Передавать-то передавали жилье городу, но в каком состоянии? В ужасающем! Многоквартирные дома не знали капремонта с момента постройки. По закону их должны были привести в надлежащее состояние или же выделить муниципалитету на это средства. Но практически нигде ничего подобного не произошло.

– А потом и людям отдали это жилье в таком вот удручающем виде. Бесплатная приватизация началась в 1992 году. Мы-то наивно полагаем, что нам дарят квартиры, а на нас под шумок повесили ответственность за содержание общего имущества. На каждого пришлось по «кусочку» протекающей кровли, обшарпанного подъезда, ржавой трубы в подвале... Ничего себе подарочек!

– Да, закон «О приватизации...» не был соблюден в полном объеме, и последствия этого мы разгребем до сих пор. Тут надо бы посочувствовать не только собственникам, на чьи плечи легло бремя содержания жилья, но и управляющим компаниям, которые вынуждены обслуживать «неоткапитальные» дома и нередко буквально нести убытки от своей деятельности. Не случайно от жилищников мы слышим грустное суждение: мол, да какой это бизнес...

– В уставе ООО, а управляющие компании, как правило, являются ими, целью деятельности значится извлечение прибыли...

– ...А в размере платы за содержание и текущий ремонт жилья, который утверждает муниципалитет, рентабельность даже не заложена. Так что, действительно, в этой сфере добросовестные организации, выполняющие все обязательства перед собственниками, вовсе не жируют, как считают некоторые жители.

– Вы, Михаил Анатольевич, подчеркнули добросовестные.

– Ну конечно. Взять дома, собирать деньги и ничего не делать – таких сюжетов, увы, хватает. Все помнят, как в Омске в 2010 году новосибирская компания «Сибирьэнерго-Комфорт», не просуществовав и двух лет, бросила тысячу домов. Но это крупная афера. Чаще жулики уведут несколько домов, подкупив кого-нибудь из актива, пообещав снизить

плату, обирают их, а потом банкротятся. Но, кстати, Октябрьский округ всегда считался в этом отношении более или менее благополучным. Самые крупные управляющие компании, такие как «Партнер-Гарант», «Сибирский коммунальник», здесь выросли из заводских ЖЭУ, обслуживавших ведомственное жилье. Эти организации попадали под крыло муниципалитета в ходе реформы ЖКХ, а потом постепенно становились частными коммерческими. При этом у них сохранялись и производственная база, и штат квалифицированных специалистов. «Сибирский коммунальник» вообще был первой управляющей компанией в городе. Уже в 1996 году это подразделение 51-го завода стало самостоятельным – дочерним унитарным предприятием. А в 2004 году было преобразовано в ЗАО. Напомню, что само понятие «управляющие компании» появилось только в 2005-м, с принятием Жилищного кодекса. Так что «Сибком» стал таким вот первопроходцем.

– Хорошо. С крупными компаниями всё понятно. А небольшие? У них что, вообще нет шанса занять свою нишу? Может, предприятие маленькое да удаленное. Наберется опыта, развернется в полную силу со временем.

– Что значит «наберется опыта»? Будет ставить эксперименты на многоквартирном доме – этом сложном организме, требующем постоянного наблюдения, моментального ре-

- ГОРЯЧАЯ ТЕМА

Что гарантирует нам поставщик?

1 Мелочь? Там перепутали, тут проглядели... Если суду специалисты ОЭК предоставили такие документы, то есть ли у нас основания полагать, что в отношениях с «простыми гражданами» они более ответственны?

В марте (посчитаем) на ОДН пришлось 43 процента от всей электроэнергии, поступившей в дом. В апреле и мае – по 63 процента. Если бы даже большинство соседей Николая Ивановича, покинув свои квартиры, перебрались жить в места общего пользования – кто на лестничную площадку, кто в подвал, кто в лифт, катаясь в нем круглосуточно, – и то они бы не добились такого рекордного потребления.

Защищать честь мундира – дело обычное и, в общем-то, правильное, когда для этого есть основания. Только логичнее, если это делает тот, кому принадлежит мундир (Петербургская сбытовая компания – принципал), а не тот, кому

его «дали поносить» (ОЭК – агент, исполняющий поручения ПСК). Мы направили публикацию руководству ПСК и ждем от них ответ.

А у ОЭК есть возможность опровергнуть факты, изложенные в нашей публикации. Компания имеет право возобновить рассмотрение дела по своему иску, если докажет, что ее представители отсутствовали на заседаниях суда по уважительным причинам (не надлежащее извещение, болезни, отпуска, командировки, стихийные бедствия и т.д.).

Есть и второй путь: обратиться с иском к газете и уже в ходе этого разбирательства доказать, что все платежи по ОДН начислялись Николаю Ивановичу в полном соответствии с существующими правилами и реальным потреблением электроэнергии. Пенсионер еще раз подтвердил, что в этом случае он добросовестно погасит долг. А газета непременно расскажет читателям о победе ОЭК в этом затянувшемся споре.

Публикация «Четверга» так же, как и предыдущая, была направлена в Петербургскую сбытовую компанию. На сей раз истец отделался молчанием. Оно и понятно: ему нечем возразить. А у пенсионера остался вопрос, который он задал нашему корреспонденту: «Почему управляющие компании подвергаются штрафам за любые нарушения, а о том, чтобы надзорные органы наказывали недобросовестных монополистов-ресурсников, мы что-то не слышим? Не находятся ли они на привилегированном положении и им все действительно сходит с рук?»

Мы адресовали этот вопрос начальнику Государственной жилищной инспекции Омской области Александру БУРЫХ.

– Как известно, основную часть жилищно-коммунальных услуг оказывают управляющие компании, поэтому они чаще и подвергаются критике со стороны собственников. У ресурсоснабжающих организаций в границах дома не так много вопросов, за которые отвечают они. Однако всё, что находится в их компетенции, точно так же подлежит контролю и надзору. В случае нарушений им выдаются предписания, выписываются штрафы. Например, за не соответствующие нормативам параметры при вводе в многоквартирный дом. Если не обеспечивается необходимое давление подачи воды, занижена температура



теплоносителя, то проводится комиссионное обследование, выносится заключение, и госжилинспекция вправе применить к поставщику ресурса санкции. Надлежащее обращение (то есть не анонимное и именно от собственника жилья, а не нанимателя или арендатора помещения) в нашу инспекцию является основанием для внеплановой проверки. Заявление может быть подано по почте, а также через «Личный кабинет» сайта госуслуг или ГИС ЖКХ.

Что касается изложенного в газете сюжета, то он привлек бы внимание надзорных органов, если бы собственник жилья своевременно к ним обратился.

Расход, потребленный в нежилых помещениях, составил 10979 кВт*ч.
 Расход, потребленный в жилых помещениях, составил 0 кВт*ч.
 Таким образом, объем электрической энергии, предоставленной в марте года на общедомовые нужды многоквартирного дома № 35 по ул. Октябрьская составил 8228 кВт*ч = (19207-10979)
 Общая площадь жилых помещений (квартир) в вышеуказанном составляет 4068,13 м². Площадь нежилых помещений 560,40 м².
 В связи с чем, алгоритм расчета размера платы за электроэнергию потребленную на ОДН за март 2014 года по квартире № 35, следующий:
 $8228 * (44,81 / 4068,13 + 560,40) = 79,66 \text{ кВт*ч} * 2,080 \text{ руб.} = 165,69 \text{ руб.}$
 44,81 м² – площадь квартиры № 35



агирования на любую аварийную ситуацию? Надо брать на себя ношу по силам. Мы же не запишем в малолитражку три тонны груза. Масштабным задачам, которые стоят перед жилищниками, надо соответствовать. С чем вы пришли управлять домом? Способны содержать круглосуточную диспетчерскую службу или вместо нее у вас слесарь-одиночка с мобильником в кармане? Есть ли мастера с соответствующим образованием и опытом работы? Какая техническая оснащенность? Если всё в порядке – флаг вам в руки.

– По идее, те вопросы, которые вы перечислили, должны бы собственники задавать руководству управляющей компании, прежде чем заключать с ней договор. Это же их право.

– Так-то оно так, но что выходит на деле? Вот сидит уставший после работы человек у телевизора. Приходит к нему бабуля с какими-то бумагами. Мол, подпиши. Выбираем хорошую компанию, все «за». Большая часть жителей и не вникает в эти процессы. Свет горит в квартире, вода бежит, батареи греют – ну и ладно. Все эти очно-заочные собрания чаще всего формальность, фикция, никаким осознанным волеизъявлением там и не пахнет.

– И наступает расплата за необдуманное решение?

– Наступает. Множество примеров у меня на памяти. На улице Масленникова есть высотка. Хорошее место, большие квартиры, одним словом – престижный дом. Строил его ЖСК, он и взялся обслуживать жилье. По случаю у меня там поселились несколько знакомых. Я им сразу говорил, что лучше заключить договор с какой-нибудь управляющей компанией, опытной, себя зарекомендовавшей. Проигнорировали. И однажды аккуратно под Новый год звонят мне: «Анатолевиич, беда! Тепла нет, горячей воды нет, замерзаем!» – «А я тут при чем?» – «Ну ты ж глава, сделай что-нибудь!» Оказывается, они обрывают телефоны руководителей компании, своего слесаря – у всех отключены. Гуляет народ – в соответствии с календарем. Ну что тут скажешь? Материться хочется. Я ж предупреждал! Позвонил директору «Партнер-Гаранта», главному инженеру. Те-то всегда доступны. Приехали, спасли.

– Взаимовыручка?

– Да о чем вы! Никакой тут взаимности. Та управляющая компания мало того что не рассчиталась за работу, так даже и спасибо никто «Партнер-Гаранту» не сказал. Но мы же людей спасали, а не репутацию этих горе-жилищников. Ну да бог с ними...

– Но получается, помогли по блату? Говорите, там ваши знакомые, небось еще и люди непростые, замерзали...

– Зря вы так, Владимир Николаевич. И «Сибирский коммунальник» по моей просьбе устранял аварию в чужом доме на улице Кирова. Там вообще история драматичная. Тот дом у них увели баламуты. И случился порыв канализации. Два подъезда тонут в фекалиях, а аварийной службы у новой компании опять же нет. Я – в «Сибком». Ребята справедливо упираются: жители, говорят, уходя, столько грязи на нас вылили! Но там же дети, старики. Они стали заложниками этих горластых активистов, которые и соседей сбили с панталыку, и протоколы собраний сфальсифицировали. Убедил. Помогли. А дом спустя какое-то время в «Сибирский коммунальник» вернулся... Вот мы говорим: социально ответственный бизнес. В ЖКХ, как нигде, именно в нем потребность. Потому что эта сфера имеет дело с множеством рисков – для безопасности людей, их здоровья и даже жизни.

– По стране то тут, то там обрываются лифты, рушатся балконы, падают с крыш сосульки на головы людям... Согласен с вами.

– А виноваты управляющие компании – проглядели. Кстати, если и не виноваты вовсе, всё равно с них спрос. В начале двухтысячных годов в Советском округе «социально безответственный» бизнес, обслуживавший жилье, разморозил сотни домов. Весь город тогда стоял на ушах, всех слесарей подняли, всю технику туда согнали, чтобы отогреть дома. А потом, в 2006-м, туда пришел социально ответственный «Мостовик», учредил свою управляющую компанию, вливал в нее десятки миллионов рублей, и округ, в котором, между прочим, преобладало старое, изрядно потрепанное жилье, держался долго без ЧП и особых недовольств со стороны людей. Но, как видите, у этой ответственности есть вполне реальное материальное наполнение. Это как в семье: мужик может сколько угодно бить себя в грудь, что он ответственный, но если при этом не одевает жену, не собирает в школу сына и стреляет у матери-пенсии деньги, то грош цена его декларациям.

– Аналогию понял. Эти компании-однодневки бьют себя в грудь, обещая осчастливить собственников, а у самих за душой – ни гроша. А почему, на ваш взгляд, лицензирование управляющих компаний не поставило им заслон?

– Вопрос к законодателю и к нормативным актам. Да, надежды на лицензирование не оправдались. Оказалось, что потенциальному руководителю обслуживающей организации достаточно сдать квалификационный экзамен, а само его предприятие может быть виртуальным, существовать только в ЕГРЮЛ. В обязанности лицензионной комиссии не входит проверка материальной базы

и штата сотрудников, необходимых для полноценного осуществления этой деятельности.

– В предыдущем номере нашей газеты о том же говорил юрист, член лицензионной комиссии, которая, по сути, вынуждена пускаться в эту сферу едва ли не всех желающих.

– Тут надо коснуться предыстории вопроса. В одном из интервью генеральный директор нашей СРО, один из ее создателей Александр Васильевич Бочкарев рассказал, как всё происходило. В 2007 году вышел закон «О саморегулируемых организациях». Позднее появился законопроект об обязательном саморегулировании в сфере управления МКД, однако он так и не был принят. В итоге сегодня для строительных организаций членство в СРО является обязательным, а вот для управляющих компаний – добровольным. Тем не менее идея саморегулирования получила у жилищников поддержку, СРО стали создаваться по всей стране. Наша организация была учреждена в 2010 году, и сегодня в ней состоит 67 предприятий, как городских, так и сельских. И вот важный момент: чтобы вступить в СРО, надо соответствовать множеству требований, какие (мы уже выяснили) лицензионная комиссия к своим соискателям не предъявляет.

– То есть кто попало в ваших рядах не окажется?

– В том-то и дело. Если бы саморегулирование для управляющих компаний стало обязательным, то порядка в ЖКХ было бы куда больше. Я думаю, что так и случится: разговоры об изменении законодательства в этом направлении давно идут. А пока... Ну вот смотрите: в 2010 году в Омске было 56 управляющих компаний, а сейчас в одном только Советском округе 68. Всего же в регионе 230 организаций, обслуживающих жилье, из них львиная доля, разумеется, приходится на областную центр. Куда столько?..

– Послушайте, а если членство в СРО для управляющих компаний не обязательно, что тогда заставляет их руководителей вступать в вашу организацию?

– Возможность не вариться в собственном соку, обмениваться опытом, обсуждать вопросы стремительно меняющегося законодательства, разрешать конфликтные ситуации. В уставе организации среди прочих задач записано и осуществление деятельности, направленной на защиту прав и интересов членов нашего некоммерческого партнерства, и помощь во взаимодействии с органами государственной и муниципальной власти, и многое другое.

– Защита интересов... Своего рода профсоюз? Рискую навлечь гнев многих собственников жилья, но не могу не поделиться следующим. Мне и вправду иногда кажется, что управляющие компании нуждаются в защите – в том числе от потребительского экстремизма, как его принято называть. По телевизору то и дело звучат советы: жалуйтесь на свою УК в прокуратуру, жилищинспекцию, муниципалитет. И жалуемся. А один опытный директор управляющей компании меня как-то вразумил. Сказал: «У нас нет иных средств, кроме платежей жителей. И лучше их тратить не на штрафы от надзорных органов, а на обслуживание дома».

– Само собой, всегда лучше договариваться. Уверю вас, большинство сотрудников управляющих компаний (всяких там прохиндеев мы в виду не имеем) – люди добросовестные и профессиональные. Они работают на совесть, за небольшие деньги и достойны уважения. Хорошо бы, чтоб собственники обращали внимание не только на их просчеты, но и находили хоть иногда для этих трудяг – дворников, слесарей, диспетчеров, мастеров – доброе слово.

– Надеюсь, читатели вас услышат. Спасибо, Михаил Анатольевич, за беседу!

Беседовал Владимир БУЛЫЧЁВ

КЛАССНЫЙ ДЕНЬ КАЛЕНДАРЯ

Перед Новым годом принято подводить итоги и строить планы на будущее. Должен сказать, что 2018-й мы провозгласили с неплохими результатами. На сто процентов выполнен план текущего ремонта во всех домах. Наши специалисты занимались сантехническими работами и утеплением межпанельных швов, ремонтировали подъезды и отмостки – словом, выполняли те работы, о которых просили собственники. Уверен, что и в наступающем году мы справимся со всеми поставленными перед управляющей компанией задачами.

На собственные средства мы приобрели елочки и установили их во дворах, чтобы порадовать и детишек, и взрослых. И пусть положительные эмоции останутся с вами надолго, счастливая будни!

Александр БОНДАРЕНКО,
директор ООО «Космос-1»

Год выдался для нас непростым. Многие жители знают об авариях, которые произошли в обслуживаемых нами домах. После взрыва бытового газа приходилось ремонтировать места общего пользования, стеклить окна, восстанавливать системы электро- и теплоснабжения. Отвечать за всё, исправлять чужие ошибки – такова участь управляющих компаний. И собственники относятся к этому с пониманием, ценят наш труд.

Было и такое: из-за порывов на сетях «Тепловой компании» нам приходилось неоднократно перезапускать систему, неся дополнительные расходы. Но всё это позади. Мы желаем и себе, и жителям наших домов, чтобы подобные события не повторялись. Призываем всех бережно относиться к себе и окружающим, заботиться о своем и общем имуществе.

С наступающим Новым годом вас! Здоровья всем и семейного благополучия!

Светлана МАКСИМОВА,
директор ООО «Триод»

Дорогие друзья! Встреча Нового года – это праздник, который объединяет всех россиян. Ведь его с одинаковой радостью признают и отмечают люди разных национальностей и вероисповеданий, живущие в разных концах нашей большой страны. И конечно, и стар и млад ждет, когда город украсят гирлянды огней, а в наших квартирах появятся елочки.

В детстве мы верили в чудо. Вырастаем, понимаем, что судьба находится в руках каждого. Я желаю нашим жителям, всем омичам, чтобы им удавалось воплощать самые смелые свои мечты, чтобы их семьи крепили и жили в достатке, в любви, не зная хворей и бед.

Павел КОТЕНКО,
директор ООО «Уют»

Все мы знаем, что существуют профессии, для которых нет выходных и праздников. На ум приходят пожарные, полицейские, врачи. Но и среди сотрудников управляющих компаний есть те, кто встретит Новый год на рабочих местах. Неся свою вахту, они будут сторожить покой собственников жилья. И мы можем гарантировать, что в ваших домах будет тепло, какие бы морозы ни трещали за окнами.

Желаю вам встретить Новый год в хорошей компании, с пользой провести каникулы и со свежими силами приступить в наступающем году к своим повседневным делам.

Николай КУЗИН,
директор ООО «Сибжилсервис»

- ДАВАЙТЕ ПОЗНАКОМИМСЯ

Копим – тратим

Кто и почему открывает спецсчет для капитального ремонта

Важное решение

Марию Алексеевну Бабич (она на снимке слева) и Татьяну Афонину мы застали возле одного из подъездов дома № 5 по улице 6-й Станционной. Они не рядовые его жители. Как-никак Бабич двадцать лет была председателем совета дома. Впрочем, прежде такого понятия в законодательстве не существовало, и этих людей, уполномоченных руководить «жилищным коллективом», принимающих за соседей важные решения, звали старшими по домам.



Полгода назад Мария Алексеевна предложила в приемницы Татьяну, которая входила в совет дома. Народ энергичную молодую женщину поддержал. Проголосовали дружно. Это ж вам не выборы мэра или губернатора. На них мы ходим лениво, чиновничьи кресла далеки от наших повседневных потребностей. А тут – всё свое, родное, насыщенное, буквально под носом лежащее.

Вопрос о переходе на спецсчет по капремонту Бабич и Афонина давно обдумывали вместе, обсуждали с жителями дома.

– У нас уже накопилось миллион сто тысяч рублей, а в общем котле эти деньги просто лежали, никакой ремонт в этом году нам не светил. Вот и решили действовать, – говорит Татьяна Геннадьевна. – Провели общее собрание. В сентябре открыли спецсчет, а его владельцем выбрали управляющую компанию «Коммунсервис», которая обслуживает наш дом. Времени-то прошло совсем немного, а результат налицо! Убедитесь сами...

О доме забота – такая работа

Где находятся самые жизненно важные «органы» нашего дома? В подвале. Туда мы и спускаемся вместе с Татьяной Афонинной и Евгением Афонинным. Не однофамильцы – муж с женой. Евгений – монтажник санитарно-технических систем и оборудования (по-простому – слесарь) в управляющей компании «Коммунсервис». Татьяна, как мы выяснили, председатель совета дома. То есть забота о его общем имуществе у них как бы на семейном подраде.

Сердце дома – вот эти бойлеры, насосы, гоняющие тепло по артериям и венам труб. Остановятся моторы – зданию не жить, тем более зимой. Так что в диагностике и лечении они постоянно нуждаются.

На средства со спецсчета смонтировали новый теплообменник. Заменяли на пласти-

ковые металлические трубы, которые ржавели и засорялись, от чего давление в системе падало. Поставили циркуляционную линию, и теперь жителям не надо подолгу ждать, пока вода из горячего крана протечет и наберет нужную температуру. А это – и удобство, и экономия для семейного бюджета. «Систему пищеварения» – продолжим медицинские аналогии – дому тоже подлечили, поменяв канализационные трубы.

Надо сказать, что решение о выборе вида работ принимается на общем собрании – таков порядок. За то, чтобы поставить во всех шести подъездах пластиковые двери (внутри, в тамбурах), тоже голосовали собственники. Но если с ремонтом в подвале управляющая компания справилась сама, то тут председатель совета заключала договор с организацией, к услугам которой жители прибегали прежде. Теперь в подъездах стало заметно теплее.

– В общей сложности мы потратили около полумиллиона рублей, – говорит Татьяна. – И люди видят, куда идут их деньги. Мы сами планируем, как их тратить. Вот сейчас надумали заняться системой отопления.

Доверяй, но проверяй

Дотошный читатель скажет: «Вы же предостерегали собственников от открытия спецсчета в управляющей компании. Писали о рисках. О том, что жилищники могут уводить деньги капремонта, завышая сметы и вступая в сговор с подрядчиками».

Всё верно. А чтобы этого не произошло, необходимы следующие условия. Во-первых, надо доверять своей компании – а это бывает, когда с нею вас связывают многолетние отношения. Во-вторых, неплохо бы помнить, что выбор всегда остается за собственниками – сами наведите справки о потенциальном подрядчике, поговорите с теми, кому он уже выполнил ремонт, изучите цены других фирм на аналогичные услуги.

– На мой взгляд, накопление средств капремонта на специальном счете – форма прогрессивная и на наших примерах себя зарекомендовавшая. Причем неважно, является ли владельцем счета региональный оператор или управляющая компания, – говорит Павел Белоусов, генеральный директор управляющей компании «Коммунсервис».

– То есть вы не настаиваете, чтобы счет был у вас?

– Конечно, нет. Настаивают собственники. Говорят, что им так спокойнее. Мол, неизвестно, что там с деньгами будет в фонде. Но, кстати, у части наших домов спецсчета так и остаются у регионального оператора.

– Вести счет – это же дополнительная нагрузка для компании...

– Собственники принимают решение на общем собрании и эту услугу нам оплачивают. Она обходится в среднем в тридцать копеек с квадратного метра... А к вашим советам хотел бы добавить один существенный. Надо обязательно утверждать все сметы в Центре ценообразования. Мы это делаем всегда. Так ни у нас, ни у собственников, ни у надзорных органов не возникнет сомнений, что стоимость выполненных работ соответствует реальным затратам.

Должником быть невыгодно

По большому счету рядовому обитателю дома не важно, из каких средств благоустраивают его жилье – за счет текущего или капитального ремонта. Лишь бы подъезды становились краше, кровля не протекала, из подвала не парило. А вот актив под руководством председателя совета голову ломает, куда и как каждый рубль потратить.

Эстетичные большие козырьки над подъездами справили в доме № 5 на деньги текущего ремонта. На них же поставили пластиковые окна в подъездах. Но – пока лишь в двух. В тех, где среди жильцов нет ни одного должника. А что? Хочешь комфорта – изволь вовремя платить по счетам.

Есть «убежденные» неплательщики, но есть и «нечаянные». Как одна бабуля из первого подъезда. Она по рассеянности задолжала компании девять тысяч рублей. Что предприняла Афонина? Представьте, нашла ее сына, живущего на другом конце города, и поручила ему шефствовать в этой теме над мамой. Долги погасили, и теперь каждый месяц сын забирает квитанции, не допуская просрочек.

Кстати, в соседнем доме № 7 (такая же пятиэтажка-двойняшка, которой около сорока лет от роду) руководит советом тоже женщина активная, тезка – Татьяна Колосова. И спецсчет там собственники завели. И аналогичные ремонты сделали. И даже так же наказывают должников: задвигают их подъезды в конец очереди на установку пластиковых окон.

Татьяны опытом обмениваются. И обе говорят, что, конечно, работать со спецсчетом – дело ответственное и хлопотное. Но хорошо, что всегда можно рассчитывать на помощь управляющей компании – ее юристов, экономистов, инженеров и прочих сотрудников.



И всё-таки, рассуждая о спецсчете, надо было начать с другого: кому он категорически противопоказан. Тем домам, где собственники не могут меж собой договориться, где любое голосование идет со скрипом, где меняются управляющие компании, а старшие (председатели советов) уныло тянут свою лямку... Картина понятна? Вот и посмотрите на себя со стороны...

Арсений ВЛАДИМИРОВ

- АКТУАЛЬНО!

Выбор за вами

Интерес омичей к созданию спецсчетов растет. Если в 2014 году на специальном счете регионального оператора было всего 123 дома, то сегодня их уже 497. «Тренд» перехода на спецсчет наблюдается с того времени, как региональный оператор начал вести учет и по желанию собственников печатать квитанции. Владельцем спецсчета также становятся ТСЖ, ЖК, УК.

Количество домов, где собственники самостоятельно провели капитальный ремонт, постоянно растет. Связано это прежде всего с тем, что суммы на спецсчетах накопились достаточные для того, чтобы провести ремонт того или иного конструктива. В 2015 году ремонт был проведен лишь в 15-ти, в 2018 году – в 189 домах.

Наиболее популярный вид работ на спецсчетах – капитальный ремонт инженерных сетей. Собственники ремонтируют системы теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения дома, канализацию, устанавливают общедомовые приборы учета. На втором месте по популярности – благоустройство территории. В рамках этого вида работ собственники оборудуют детские площадки, проводят асфальтирование, озеленение и ограждение территории. Кроме того, на специальных счетах проводится капитальный ремонт крыши. В рамках ремонта фасада в многоквартирных домах устанавливают окна в подъездах и меняют входные двери. Популярен на спецсчетах и ремонт подъездов. Этот вид работ так же, как и благоустройство территории, возможно провести только на специальном счете.

В этом году собственники на специальном счете при участии управляющей компании проводят замену двух лифтов в доме № 24 по улице Дианова. Один лифт был заменен в 2016 году в доме № 24 по улице Гаека. То есть всего на специальном счете, где владелец счета региональный оператор, заменено три лифта в двух многоквартирных домах.

Собственники, выбравшие такой способ накопления на капремонт, как специальный счет, в отличие от собственников на общем счете, могут проводить ремонт в любое время при наличии достаточного количества средств на счете. Если средств не хватает, а один из конструктивных элементов в доме нуждается в неотложном капитальном ремонте, то собственники могут провести ремонт в долг. В Омске уже есть случаи проведения капитального ремонта с использованием заемных средств, что предусмотрено Жилищным кодексом (ч. 4.1 ст. 170). В четырех многоквартирных домах на специальном счете проведен капитальный ремонт с привлечением займа. Займодавцем для одних собственников выступила управляющая компания, для других – подрядная организация.

Как видите, у собственников есть достаточная свобода в выборе путей проведения капитального ремонта. А специалисты фонда всегда готовы помочь всем в оформлении документов, проконсультировать людей по иным правовым вопросам.

Мы поздравляем читателей газеты с наступающим Новым годом и желаем, чтобы многоквартирные дома, в которых живут омичи, получали своевременный, качественный ремонт и служили им долго и надежно.

Пресс-служба Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов