



**Долги за услуги ЖКХ растут, как тесто на дрожжах. Не платят не только соседи по дому, но и прогорающие, жуликоватые управляющие компании. Что делать нам, честным плательщикам? Эксперты советуют: лучший выход – провести в доме общее собрание собственников жилья и выбрать непосредственное управление. Давайте разберемся с этим и другими вариантами, прежде поговорив о коммунальной задолженности!**

## **1. Кто кому и за что должен?**

**\*\*\* Недавно попала на интересное совещание в администрацию Новороссийска. Точнее, на пресс-конференцию с интригующим названием «Задолженность населения перед ресурсоснабжающими организациями». Коммунальные ресурсы – это вода, газ, свет, тепло. Если вы не в курсе, в нашем городе-герое ресурсники это – МУП «Водоканал» (да, теперь он муниципальный), филиал ОАО «НЭСК» «Новороссийскэнергообл», «Автономная теплоэнергетическая компания (АТЭК)» и другие.**

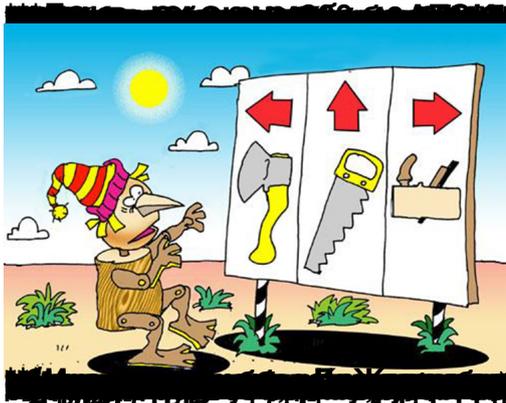
**\*\*\* В чем интрига? В том, что в абсолютном большинстве многоквартирных домов в Новороссийске пока что либо действует управляющая компания, либо создано ТСЖ. Поэтому прямых расчет между населением и ресурсниками в таких случаях чаще всего нет. Более того, управляющие компании, которые собирают плату с нас, грешных, для дальнейших расчетов с поставщиками ресурсов, даже и не раскрывают перед теми при оплате список жильцов и, в частности, должников.**



~~и не ждите волшебника – решайте проблему сами, чтобы не~~

## Ольга Воробьёва





## 2. Как быть и кому верить?

\*\*\*Какова же причина нарастания задолженности за услуги ЖКХ? В Новороссийске по ряду причин эти процессы только начинаются, но в Москве и многих регионах давно идут со страшной силой. Не с бухты-барухты ведь совсем недавно премьер-министр Дмитрий Медведев на встрече с руководителем нового министерства по строительству и ЖКХ Михаилом Менем и вице-премьером Дмитрием Козаком признал, что сфера ЖКХ является СВЕРХКОРРУПЦИОННОЙ. Примерно в таком же ключе не раз высказывался и наш Президент Владимир Путин.

\*\*\*Если сформулировать первопричину проблем в сфере ЖКХ одним словом, то это воровство, а если несколькими – банкротство после того, как все украдено. «Злостные» организации не оплачивают долги за топливо и электроэнергию, имущества у них нет: оно арендованное. Организация передает это имущество другому предприятию в аренду, которое через 2-3 года снова накапливает долги и опять банкротится...

\*\*\*Конечно, гораздо проще переложить вину за неплатежи на население, чем разбираться с УК. Воровство в сфере ЖКХ существует с давних пор, но проблема до сих пор не решена. Нередко долги создаются в значительной степени искусственно. Деньги выводятся через управляющие компании на фирмы-однодневки, а потом разворачиваются. Задолженность же растет. Обычно вывод денег приходится на весну и лето, а к осени ситуация обостряется. Власти гасят ее, покрывая задолженность из региональных и местных бюджетов. Федеральный центр также время от времени помогает. И это тянется из года в год, а расхитители же нередко оказываются безнаказанными. Все утопает в судах. Арбитражные суды идут годами. И эта ситуация фактически запрограммирована!

# Руководители МУП "Водоканал Новоро "НЭСК" "Новороссий на пресс-конферен



### 3. Что делать? Вперед, в непосредственное управление!

\*\*\* Всё больше домов в Новороссийске переходит на непосредственное управление. Счет уже идет на сотни, хотя еще недавно хватило бы и пальцев на двух руках, чтобы сосчитать таковые.



\*\*\* Об одном таком примере – читайте на последней странице нашего бюллетеня. А сейчас – вкратце об опыте «пионеров» непосредственного управления в Новороссийске. Адрес опыта: ул.Видова, д.137А. Чтобы уйти от управляющей компании – практически бездельничающей «ЖКХ-Сервис», собственникам жилья пришлось обращаться в суд. Председатель совета дома Марина Коваленко рассказала, что после заключения с «Ремонтно-эксплуатационным управлением № 1» договора об услугах и выполнении работ, фактически «РЭУ № 1» стало основным подрядчиком при содержании дома. И основным помощником во всех делах тоже. Но не управленцем!

\*\*\* Основные преимущества непосредственного управления многоквартирным домом таковы. Вы-первых, каждый собственник заключает письменный договор на поставку воды, электроэнергии и других благ с ресурсоснабжающими компаниями. 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! Соответственно, при непосредственном управлении никому не придется отвечать за долги соседей.

\*\*\* 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.

\*\*\* Вторая выгода – финансовая – в том, что жители при непосредственном управлении не несут расходов на управление домом. Этот, вроде бы, не самый большой процент, который любая УК взимает за управление, на деле выливается в крупные суммы. Например, в доме по ул.Видова, д.137А управленческие расходы при «старом режиме» составляли 16,2% от тарифа. Сейчас, как понимаете, ровно 0%.

\*\*\* Итак, весомыми преимуществами непосредственного управления являются такие:

- 1) **ОТСУТСТВУЮТ** расходы, связанные с привлечением к управлению управляющей компании или же расходы на содержание штата ТСЖ;
- 1) **СОКРАЩАЮТСЯ** расходы по статье «начисление и сбор платежей», которые также заложены в тарифе. Это происходит за счет того, что жильцы, являющиеся потребителями света, воды, отопления и др., напрямую, по отдельным квитанциям расплачиваются с ресурсоснабжающими организациями. «Прогон» денег с одного расчетного счета на другой отсутствует.
- 1) За счет экономии по первым двум пунктам можно **УВЕЛИЧИТЬ** расходы на работы по содержанию жилищного фонда.

\*\*\* Да-да! Перейдя на непосредственное управление, жители получают конкретную выгоду! Сэкономленные деньги можно пустить на работы по обслуживанию дома. И эти работы, когда они выполнены, всем видны!

\*\*\* Конечно, у непосредственного управления есть и противники. Но, в основном, это те структуры, которые теряют свою власть, конкретные деньги, когда люди выбирают непосредственное управление. Мне не раз приходилось слышать разного рода «пугаловки», которые на самом деле не имели под собой никакого основания.

\*\*\* Самый распространенный миф заключается в том, что при непосредственном управлении жители якобы теряют право на получение значительных средств на капитальный ремонт из федерального Фонда содействия реформированию ЖКХ. В частности, совсем недавно мне это озвучил юрист АТЭК. Говорил он с полной уверенностью, только вот не истину гутарил, а повторял расхожие домыслы.

**\*\*\* Перед мной документ, основанный на прямом общении с дежурным оператором колл-центра Фонда ЖКХ. Заинтересованные собственники жилья спрашивают: «Может ли УК, заключившая не договор управления, а договор оказания услуг и выполнения работ (то есть, при непосредственном управлении) открыть специальный банковский счет для накопления средств на капремонт СОФИНАНСИРОВАНИЯ?».**

**\*\*\* Дежурный Фонда содействия реформированию ЖКХ кратко отвечает, что это возможно, и подробно объясняет, почему, на основании каких правовых актов. Не будем вдаваться в юридические подробности. Цитаты из Федерального закона № 185-ФЗ от 21 июля 2007 г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и Жилищного кодекса РФ занимают много места. Повторим лишь главный вывод: «Многоквартирные дома, указанные в ч.1.1 ст.164 ЖК РФ (при непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать – авт.) могут быть включены в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта, финансируемую с привлечением средств Фонда».**

**\*\*\* В том числе, не надо бояться перехода на непосредственное управление при передаче дома от застройщика. Известно, что строители зачастую сдают новостройки с многочисленными недоделками, в том числе и очень серьезными. Поэтому и стараются всеми правдами и неправдами уговорить новоселов пойти в свою, специально созданную УК. А уж там «отбиваются» в течение предусмотренных законодательством 5 лет ответственности за новостройку вместе с опытными юристами, когда вскрывается очередная «бья».**



**\*\*\* К примеру, передо мной - акт осмотра и претензия, направленные в адрес застройщика дома 7А по ул.Тобольской – могущественного ООО «ОБД-Инвест» (Согласно базе данных «СПАРК-Интерфакс», 67,79% в уставном капитале ЗАО**

**«ОБД» принадлежит владельцу краснодарского банка "Кубань Кредит" Виктору Бударину, 9,5% - Раисе Ивашинниковой.)**

**\*\*\* В ноябре 2012 года собственники этого 272-квартирного дома выбрали непосредственное управление. Это абсолютно не мешает им добиваться от застройщика в соответствии с законодательством устранения последствий строительного брака. Напротив, помогает! ОБД - солидная, казалось бы, фирма, а сколько напортила! Сразу после ввода в эксплуатацию начались течи, залитие квартир на шестнадцатом этаже, технических помещений, подъездов из-за некачественно положенной мягкой кровли, неисправности ливневой канализации. Пришло в негодность кафельное покрытие межэтажных перекрытий межлестничных пролетов подъездов. Застройщик не сделал даже герметизации стыков. Пожелаем удачи активистам в борьбе за свои законные права и интересы. И подчеркнем, что пока жители оставались «во власти» «ручной» УК застройщика, шансов на победу у них не было. Ведь даже акт осмотра им бы никто не подписал. А сейчас это сделали помимо председателя совета МКД Натальи Согласовой специалисты ООО УК «РЭУ № 1», с которым собственники заключили договор оказания услуг и выполнения работ.**

**\*\*\* Помимо всего прочего, нам, рядовым жильцам, надо смотреть в будущее, а не пилить гири прошлого. Не так давно авторитетная газета «Аргументы и факты» опубликовала экспертный прогноз, что «до 50% управляющих компаний в сфере ЖКХ могут закрыть к 2015 году» (кстати, цифра практически совпадает с новороссийским количеством проблемных управляющих компаний! - авт.). По мнению эксперта, потери управленцев чаще всего обусловлены недобросовестным подходом к работе. Предполагаемое сокращение рынка обусловлено, прежде всего, последствиями внедрения предельной нормы потребления ресурсов на общедомовые нужды, которое было принято соответствующим постановлением правительства. Об этом журналистам рассказал исполнительный директор некоммерческого партнерства «ЖКХ-Развитие» Андрей Чибис. Он уверен, что потери управленцев чаще всего обусловлены недобросовестным подходом к работе. Например, нежеланием своевременно устранять протечки в квартирах.**

**\*\*\* И пока управляющие компании, товарищества собственников жилья изобретают всё новые способы борьбы с должниками, с которыми, по сути, добросовестные плательщики при таких формах управления домом, увы, находятся в одной связке, связаны одной «цепью», не лучше ли смотреть вперед? Вопрос, конечно, риторический. Только вперед, в непосредственное управление! На сегодняшний день это единственный способ управления МКД, предусмотренный законодательством, который позволяет разорвать порочные цепи задолженности в духе «коммунального коммунизма», убежать из плена долгового общака.**

**P.S. Расходы городского бюджета Новороссийска по отрасли Жилищно-коммунальное хозяйство на 2014 год планируются в сумме 993 млн рублей, в том числе, 916 млн рублей на 2015 год и 904 млн рублей на 2016 год. Подробнее, на 2014 год:**

- жилищное хозяйство 144,8 млн рублей,
- коммунальное хозяйство 187 млн рублей,
- благоустройство 603 млн рублей,
- другие вопросы в области ЖКХ 57,2 млн рублей.

**\*\*\* Жилищный фонд муниципального образования город Новороссийск составляет 5592,9 тыс м<sup>2</sup>, в том числе площадь многоквартирных домов - 3893,98 тыс м<sup>2</sup>, площадь жилых индивидуальных домов – 1698,92 тыс м<sup>2</sup>**

.

**\*\*\* В 2014 году многоквартирным жилищным фондом будут управлять:**

- 24 управляющих компании,
- 151 ТСЖ (189 многоквартирных домов),
- 324 многоквартирных дома управляются непосредственным способом управления.

**Публикуется с любезного разрешения издателей соответствующего бюллетеня.**