

## Непослушный киловатт

Можно ли безнаказанно списать на ОДН долги наших недобросовестных соседей?



### Упрямый потребитель

В мировом суде Кировского района Омска идет необычное рассмотрение самого, казалось бы, тривиального гражданского дела. Убедитесь сами. Где это видано: ответчик, которому предъявлен материальный иск, настаивает, чтобы с него потребовали... еще больше денег. А когда истец перестает являться на заседания без объяснения причин и судья готов оставить его заявление без рассмотрения, упрямый ответчик упирается: мол, ну уж нет, хочу, чтобы процесс продолжался.

«Он вообще, извините, в своем уме?» – спросит недоумевающий читатель. Ответственно заявляем: очень даже в своем. Однако давайте обо всем по порядку.

АО «Петербургская сбытовая компания» (ПСК) обратилось в суд с иском к Николаю Ивановичу Р., собственнику жилья в доме № 35 по ул. Октябрьской, о взыскании задолженности «за потребленную электроэнергию по общедомовым начислениям» в сумме 2156 рублей. 5 июля нынешнего года заочным решением мирового судьи эти требования были удовлетворены. Однако ответчику удалось доказать, что он о назначенном заседании не был извещен должным образом, и судья Е.А. Кулагина свое решение отменила. Таким образом, процесс теперь уже обещал быть состязательным, как ему и положено. И стороны пустились в спор.

Так задолжал пенсионер ПСК за общедомовую электроэнергию или же нет? Действительно, на протяжении нескольких лет он вычеркивал в квитанциях цифры, предъявленные Омской энергосбытовой компанией (ОЭК) – от нее, действующей на территории Омской области от имени ПСК по агентскому договору, мы получаем платежи – и вписывал суммы иные, куда более скромные. В апреле 2014 года, к примеру, Николай Иванович заплатил поставщику 10,56 рубля вместо 165,69, которые от него требовали. В мае – 13,36 руб., а не 263,35. С апреля 2014 года по декабрь 2016-го (именно за этот период был предъявлен иск) он систематически корректировал цифры – вот и набежали две с лишним тысячи рублей предполагаемого долга.

Сам Николай Иванович уверен, что он сбыто-

вой компании вовсе даже ничего не должен. Руководствуется, правда, не расчетами (это ж ее дело считать), а здравым смыслом. Ну не может его доля в ОДН в несколько раз превышать квартирные киловатт-часы! Если дома он «сжигал», допустим, 40 кВт/ч в месяц, то «общее электричество» иной раз почему-то тянуло на 120 кВт/ч!

Обратите внимание: в исковом заявлении эти киловатт-часы категорически называются «потребленной электроэнергией». Ответчик говорит: неправда, не потреблял я ее столько, физически не мог этого сделать.

Представьте, что вы в ресторане заказали и «потребили» яичницу, а вам в счет внесли еще и осетрину на вертеле. Было бы, конечно, чудесно, если б вы психанули, поскадалили и, не оплатив ни то ни другое, хлопнули дверью. А вот вычеркнуть несъеденное и честно рассчитаться – правильно. Неплохо бы, кстати, еще и извинения выслушать.

Примерно так и поступал Николай Иванович с «непотребленным» электричеством. Но, как вы уже поняли, вместо извинений получил повестку в суд. Пенсионер отправил туда своего представителя. Тот сделал несложные расчеты и выяснил, какую долю (если верить квитанциям от ОЭК) составляла энергия на ОДН от всего ресурса, замеренного общедомовым прибором учета. Картина получилась обескураживающая.

### Вот так арифметика!

– Почему моему доверителю предъявляют иск за долг, начиная с марта 2014-го, а не с января? – рассуждает представитель. – Потому что, на наш взгляд, истец сам понимает всю несуразность этих цифр, а январь для нас – наиболее убедительный месяц. Вот смотрите: общий расход электроэнергии по дому составил тогда 21 417 киловатт-часов. Общий расход жилых помещений – 1968. Нежилые помещения в формуле не участвуют: у них свой счетчик. Таким образом, на ОДН пришлось 19 449 кВт/ч, то есть 91 процент. Мы говорим: не робейте, взыскивайте, раз такое дело, всё – за январь, за февраль, в котором ОДН составили 81 процент. Так нет же! Видимо, всё-таки стесняются. Хотя что стесняться: и дальше картина немногим краше. В марте доля ОДН в общем объеме потре-

бления электроэнергии была 43 процента, в апреле и мае – 63, в июне – 22. В 2015 и 2016 годах опять-таки доходило и до 40, и до 50 процентов.

Может ли на общедомовые нужды – освещение подъездов и подвала, работу домофонов и лифтов – тратиться больше электроэнергии, чем на потребление в квартирах? Предположим, все обитатели дома по непонятным причинам вдруг перебрались в места общего пользования – кто на лестничную площадку, кто в подвал, а кто расположился в лифте и катается в нем безостановочно круглые сутки. И всё равно здесь не намотать такие сумасшедшие киловатт-часы. Розеток-то нет в коридорах и лифтах, прожорливые бытовые приборы не включишь.

Николай Иванович говорит:

– Я не отказываюсь платить. Я даже, как видите, согласен на увеличение размера этой мифической задолженности. Но извольте показать данные за каждый месяц, чтобы я понял, как посчитаны ОДН. Если эти данные есть, то, по идее, требуется одно нажатие клавиши на компьютере, чтобы их получить. Требуется распечатать одну страничку текста – у нас всего-то 64 квартиры.

Вот с таким ходатайством и обращается в суд представитель ответчика. И тут-то в стане оппонентов происходит замешательство. Если на первых заседаниях побывали поочередно аж три представителя Петербургской сбытовой компании, то, услышав о закономерном требовании ответчика, они сначала заболели, а потом стали попросту игнорировать процесс. В надежде их увидеть и задать им всего лишь два вопроса автор этих строк побывал на трех назначенных, но так и не состоявшихся заседаниях суда.

А вопросы следующие. Разве для вас (по всей видимости, юристов) является новостью то, что, согласно ст. 56 Гражданского процессуального кодекса, «каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на обоснования своих требований»? И, разумеется, главное: как вы считали-то эти пресловутые ОДН? Ничего там у ваших экономистов не екало, когда в квитанциях оказывались такие абсурдные цифры, которые не могли отражать реальные физические процессы потребления электроэнергии?

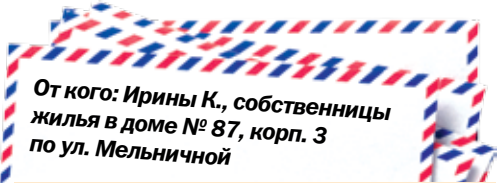
Что ж, за отсутствием оппонентов придется нам самим ответить на эти вопросы.

### Кто сильнее, тот и прав?

Тягаться простому гражданину с юридическим лицом в судах тяжело: силы неравные. Что касается тех же поставщиков электроэнергии, то они привыкли суды выигрывать. А вот история с ОДН стала для ПСК полной неожиданностью. Никто же не ропщет! И в доме, где живет принципиальный пенсионер, все собственники в итоге за ОДН расплатились так, как было угодно поставщику.

По всей видимости, и суд привык, что ресурсники с их неумными аппетитами всегда правы. Если ответчик не является на заседание, то требования истца тут же удовлетворяются. Если же истец не может предоставить доказательства обоснованности своих требований и при этом отсутствует на нескольких заседаниях подряд без уважительной причины, то почему судья упорно склоняется к оставлению его заявления без рассмотрения (ст. 222 ГПК)? Как говорится, ни нашим ни вашим. Почему судья не рассматривает дело по существу, имея на это, между прочим, законное право (ст. 167 ГПК)?

Да потому что в этом случае пришлось бы отказать ПСК в удовлетворении исковых требований. А это чревато. Кто такой пенсионер-одиночка и кто – руководители крупной компании? Они же не смиряются с позором и созданием опасного для их бизнеса прецедента. Они наверняка пойдут



От кого: Ирины К., собственницы жилья в доме № 87, корп. 3 по ул. Мельничной

### Заложники

В нашем доме квартирки маленькие, тридцатиметровые студии. Содержание жилья стоит меньше тысячи рублей в месяц. Так и то многие умудряются копить долги. Мне кажется, если управляющая компания недополучает денег, то и обслуживать она нас будет спустя рукава, и мы станем заложниками своих горе-соседей. Знаю, что продавцы электроэнергии за долги отключают ее в квартире. А как управляющие компании борются с недобросовестными жильцами?

### Горшок для мамы с папой

Управляющие компании готовы сильно омрачить жизнь зlostным неплательщикам

Александр Михайлович Шпаков, учредитель и руководитель управляющих компаний «На Рабкоровской» и «Универсал», пошел на крайние меры. Он предупредил более ста собственников из обслуживаемых его предприятиями домов, что, если те не погасят долги, им «закроют туалет» в квартирах. Точнее, поглядеть-то на унитаз будет можно, а вот воспользоваться им – никак.

Технология установки заглушек на отвод к канализационному стояку существует давно. Сверху вниз по этой трубе на тросе спускается специальная гильза («пробка»), а найти путь к искомой квартире ей помогает камера. Добрались – запечатали. Процесс напоминает эндоскопическую хирургическую операцию.

Полгода назад в Омске появилась организация, которая специализируется на подобных работах. С нею и заключил договор Шпаков. И каков результат?

– Мы обязаны предупредить людей не менее чем за месяц о блокировке выхода в канализацию, – говорит Александр Михайлович. – Это производит впечатление. Большинство собственников, получив уведомление, тут же с нами рассчитались. Но в семи квартирах, увы, пришлось прибегнуть к этой крайней мере.

Перспектива заводить горшки для всех членов семьи, как видим, пробудила в людях сознательность. Тех, кто замешается с оплатой, ждут неприятности: они будут обязаны не только вернуть долг с набежавшей пеней, но и покрыть расходы по установке и демонтажу заглушки – восемь тысяч рублей.

Не слишком ли суровы такие санкции? Ведь есть же другие способы урезонить собственников жилья.

– Прибегаем и к ним, – поясняет юрист управляющей компании «На Рабкоровской» Наталья Юрьевна Ефимова. – Обращаемся с заявлениями в суды о выдаче так называемого судебного приказа. Это упрощенная форма взыскания долга, если он не превышает 50 тысяч рублей. Судебный приказ передается в банк, где у должника есть какие-либо счета, и с них постепенно удерживаются деньги.





- КТО ЕСТЬ КТО

# Нездоровая конкуренция

Компании, не имеющие ни производственной базы, ни квалифицированного персонала, рвутся к управлению многоквартирными домами

## Лицензия... на ошибки

В сентябре возле дома № 18 по улице 6-я Шинная появились двое молодых мужчин. Искали кого-нибудь из активных и неравнодушных жильцов. По случаю сразу и нарвались на Ольгу Павловну Белорусцеву, которая и старшая по дому, и председатель его совета в одном лице – повезло им.

Представились. Объяснили, что скоро в микрорайоне приступит к работе новая управляющая компания – «Коммунальные системы». А конек ее в том, что она организует проведение капитального ремонта (ну, допустим, кровли) высочайшего качества. Для этого, само собой, требуется перейти с общего счета на специальный, чтобы собственники сами распоряжались своими деньгами и приблизили необходимые работы, а не стояли в длинной очереди у регионального оператора.

Заманчиво? А дальше – больше. Их компания, по словам визитеров, такая щедрая, что готова платить председателю совета дома, то есть ей, десять тысяч рублей в месяц, а всем старшим по подъездам – по две тысячи.

Встречаются, конечно, люди и внушаемые, и на легкие деньги падкие, в том числе и среди старших по домам. Но Ольга Павловна явно не из этой породы. Дала отпор непрошеным гостям. «Может, – говорит, – мы и перейдем на спецсчет, но при чем тут вы? А управляющая компания у нас есть – «Надежда», и мы ею довольны».

Что же касается обещаемых денег, то Белорусцевой в этом отчетливо увиделся банальный «подкуп избирателей». Платить, по закону, активу дома можно, но только из кармана собственников, если они дружно проголосуют за подобную статью расходов.

Одним словом, Ольга Павловна возмутилась и дала шустрым ребятам от ворот поворот. Но вскоре выяснилось, что этот «десант» стал регулярно высаживаться возле других домов в микрорайоне Кордном, что в Октябрьском округе. Сообщения о том то и дело поступали в приемную и диспетчерскую уже другой управляющей компании – «Триод». Ее генеральный директор Светлана Юрьевна Максимова говорит:

– Эти люди объявляли собрания с повесткой о выборе новой управляющей компании. Причем никто нас не ставил в известность, мы случайно узнавали об этом от жителей. Пытаемся им объяснить, что доверяться компании, которая недавно создана, не обслуживает ни одного дома, не имеет ни опыта работы, ни материально-технического обеспечения, опасно.

– Прислушиваются?

– В основном – да, но кто-то ведь повелся на сомнительные посулы! Я имела разговор с одним из председателей совета дома. Он инициировал собрание. А сам накануне только был у меня – и ни слова о своих намерениях. Я ему потом говорю: если есть к нам претензии – сформулируйте. Да, собственники имеют право поменять компанию. Но, во-первых, это не делается за спиной у действующей организации. Во-вторых, этому должно бы предшествовать изучение рынка, поиск крепкого, уже зарекомендовавшего себя предприятия. А что это за «Коммунальные системы»? Никто о них ничего знать не знает. И кидаться не глядя в их объятья – полное безрассудство.

Старшая по дому № 60, что на улице 3-я Молодежная, Людмила Георгиевна Стародумова, с директором согласна и уверена, что ее соседей сбить с толку не удастся:

– Какой смысл менять компанию, с которой мы работаем уже много

лет и находим общий язык? Мы знаем, что у нее и своя техника, и толковые специалисты, и, разумеется, круглосуточная аварийная служба.

Оппонентом Стародумовой в этой истории стал Олег Геннадьевич Симонов, председатель совета этого же дома (именно его, по всей видимости, имела в виду директор Максимова). В телефонном разговоре с автором этих строк он упорно приводил свой главный аргумент: «Надоела монополия на обслуживание домов. Должна быть здоровая конкуренция».

Спору нет, конкуренция нужна. Но вот именно: здоровая! А в нашей истории отразились те болезни, которые вообще присущи рынку жилищно-коммунальных услуг.

В начале 2017 года к тогдашнему губернатору Виктору Назарову обратились члены омской лицензионной комиссии – той самой, что дает путевку в жизнь новым управляющим компаниям. Писали, что при существующих формальных требованиях к соискателям «лицензию может получить практически любой желающий, имеющий 30 000 рублей на оплату пошлины». И делали вывод: законодательство нуждается в коренных изменениях. Комиссия должна быть наделена полномочиями проверять штат сотрудников у потенциально лицензиата, их профильное образование, наличие механизмов и оборудования для осуществления деятельности предприятия, наконец, необходимых страховок рисков наступления неблагоприятных последствий.

Региональная власть законы не пишет. Но могла бы обратиться к вышестоящей с законодательной инициативой. Так или иначе пока всё остается на своих местах. Хотите управлять домом? Да элементарно! Зарегистрируйте ООО с уставным капиталом в десять тысяч рублей, сдайте квалификационный экзамен (любому по силам) – и вперед. Вам для старта не надо иметь на балансе даже метел и скребков – лишь хорошо подвешенный язык и отсутствие комплексов.

Мы не ляжем под нож выпускника медвуза, не сделавшего ни одной операции? Не посадим детей в автобус, которым управляет паренек, вчера получивший права? Так почему же готовы доверять обслуживание нашего дома кому попало? Тут ведь тоже – сфера, сопряженная со многими рисками, и от опыта тех, кто в ней «рулит», зависят наши и комфорт, и безопасность.

Так что, увы, проникновение компаний-пустышек на рынок ЖКХ – это никакая не здоровая конкуренция, а недогляд законодателя и полная безответственность собственников жилья.

## Неудобные вопросы

Появление свежеепеченной компании в Октябрьском округе вызывает у людей думающих множество вопросов. Почему учредитель и директор ООО «Коммунальные системы» Анна Юрьевна Микулина ни разу не показалась на глаза жителям? На собрания ходит ее муж Алексей Иванович Микулин. Есть ли у него с женой не только семейные, но и трудовые отношения? Или же он сотрудник виртуальный, а по сути – безработный гражданин?

Второе вполне допустимо, поскольку на сайте судебных приставов находится информация, что за ним с августа прошлого года числится долг 9958 рублей по «налогам и сборам». Согласитесь, любой инженер, даже далеко не главный, в состоянии найти десять тысяч на своевременный платеж в бюджет, дабы не попасть в беспощадные руки судебных исполнителей.

Микулина сопровождает Денис Владимирович Терновой. Он владелец и директор строительной компании «Бином». По тому, как они держатся на собраниях, можно предположить, что именно он в этом дуэте играет первую скрипку.

Давайте объяснимся. Считать чужие деньги, как и празднично справляться о чужих долгах, нехорошо. Но только в том случае, если эта информация никак не касается вас. Но когда у вас намечаются деловые отношения с кем бы то ни было, то любой интерес к людям, которым вы доверяете свое имущество (в нашем случае – многоквартирный дом), уместен. Так что – ничего личного.

А в банке данных исполнительных производств Федеральной службы судебных приставов Денис Владимирович Терновой, 1978 года рождения, тоже фигурирует. По решению Азовского районного суда он обязан возместить некоему гражданину Г. материальный ущерб в размере 550 779 рублей 20 копеек (исполнительный лист от 07.07.2017). С долгами добровольно не рассчитываются те, у кого отсутствует либо такая возможность, либо желание. На случай судебных разбирательств нежелание уметь маскируется под невозможность. Г., с которым мы связались по телефону, предположил, что у Тернового нет ни имущества, ни счетов в банке, иначе давний долг постепенно бы возвращался кредитору.

Но не по этому же принципу объединились эти двое: оба в долгах – то есть, можно сказать, друзья по несчастью? Конечно, нет. Если внимательно посмотреть выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, то выяснится, что у обоих тридцатилетние жены – владелицы и директора компаний: у Микулина – как уже сказано, тех самых «Коммунальных технологий», а у Тернового – ООО «Теплотехника». Причем обе организации зарегистрированы по одному адресу.

Но главный вопрос вот в чем. Почему на всех собраниях Микулин и Терновой агитируют жителей за спецсчет? И мало того, что обещают каждому дому сделать капремонт, так еще и будто бы готовы... одолжить на это дело свои средства, если собственников у дома не хватает. Откуда деньги? Из карманов, до которых приставы и те не могут дотянуться?

Очевидно, что содержание жилья и капитальный ремонт – сферы разные. Они требуют от исполнителей разных специальностей и навыков. И ни одна серьезная управляющая компания эти темы не спутает. Она в случае проведения ремонта – региональным оператором или подрядчиком, которого собственники, перейдя на спецсчет, выбрали сами, – даже не является стороной договора.

А может быть, главная задача компании «Коммунальные системы» состоит в том, чтобы, взяв в управление дома, обеспечить фронт работ «Биному» Тернового?

## Бином, но не Ньютона

Предприятие, созданное в 2012 году, – ООО СК «Бином» – работало с переменным успехом. Поначалу заключало небольшие госконтракты с бюджетными учреждениями. В 2014–2015 годах участвовало в торгах регионального фонда капитального ремонта и выиграло восемь лотов. С одним из домов в Омске (остальные были в районах области) вышла накладная: подрядившись на капремонт системы электроснабжения, «Бином» не имел надлежащего свидетельства о допуске ко всем связанным с заказом видам работ. За что Терновой и был оштрафован на 40 тысяч рублей.

В 2017 году никакой деятельности компания вовсе не вела. Но в 2018-м оживилась и опять-таки, выиграв конкурсы, получила заказ на ремонт зданий детского оздоровительного лагеря на сумму чуть менее миллиона рублей. Не густо. Правда, это не всё. «Бином» занялся капитальным ремонтом многоквартирных домов. На сей раз – тех, что открыли специальные счета. Работать с региональным оператором становится всё сложнее. Принятое в 2016 году правительственное постановление № 615 ужесточило отбор подрядчиков. К тому же теперь их договор с фондом не предусматривает никакого аванса. А вот со спецсчета собственники, ударив по рукам с исполнителем, имеют право перечислить ему в качестве предоплаты до 30 процентов стоимости работы.





И это не единственный стимул для подрядчиков. Если региональный оператор несет ответственность за ремонт, выполненный из средств «общего котла», то в случае специального счета (кто бы ни являлся его владельцем – фонд, ТСЖ или управляющая компания) он умывает руки. Совет дома или уполномоченный представитель самостоятельно утверждают сметы, следят за работами и принимают их. Надо ли говорить, что при всех плюсах спецсчета в этой схеме кроется множество возможностей для злоупотреблений.

Формула проста – это вам не бином Ньютона: завысить стоимость работ, удешевить материалы и, пользуясь некомпетентностью собственников, получить сполна вознаграждение за некачественную услугу. А там хоть трава не расти.

Примеров подобного обмана в Омске немало. Вот лишь два из них. В дом № 9 по ул. Тюленина УК «Перспектива» привела своего подрядчика. На ремонт подвала ушло 1 миллион 400 тысяч рублей со спецсчета. А когда жители прозрели, сменили управляющую компанию и провели независимую экспертизу, то оказалось, что стоимость работ не превысила 700 тысяч рублей.



У их соседей – дома № 40 на Заозерной та же беда: подрядчики прикарманили 300 тысяч рублей, а вдобавок отказались устранять неполадки по гарантии. Кстати, именно фонд капремонта был в обоих случаях владельцем спецсчета, но – между прочим, в строгом соответствии с законом! – там сказали обманутым собственникам: мы тут ни при чем, это ваши риски. Жители двух домов объединились в борьбе за возвращение своих денег, но результата пока добиться не могут.

– По моему мнению, риски, что целевые денежные средства на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества будут «туманно освоены», значительно выше там, где владельцем специального счета является управляющая организация. Особенно если это новоиспеченный лицензиат. Фирма-подрядчик, как правило, бывает аффилирована с ним или попросту вступает в сговор, – говорит Даниил Терентьев, известный омский юрист, эксперт в сфере ЖКХ, один из авторов того обращения членов лицензионной комиссии к губернатору, на которое мы ссылались выше. – Обратите внимание: ни одна крупная и добросовестная управляющая не берется массово вести спецсчета (если и есть примеры, то единичные и там инициаторами являются собственники, а не организация), поскольку это требует затрат на абонентскую работу, отчетности, дополнительной ответственности, привлечения специалистов. Всё же спокойнее собственникам работать по счету, владельцем которого будет фонд. Если же МКД находится в явно неудовлетворительном техническом состоянии и взносы граждан далеко не 100 процентов, то правильнее было бы оставаться на общем счете у регионального оператора. Когда кто-то рвется создать специальный счет и стать его владельцем, это само по себе должно насторожить собственников. А если компания еще и навязывает своего подрядчика, тем более стоит заподозрить неладное.

А что же со спецсчетами тех двух домов, в которых, по словам Тернового, «Бином» провел капремонт, причем в одном из них – в долг. Где открыты эти счета? В управляющей компании «Комфортный дом». А ее владелец и директор – Владимир Михайлович Терновой, отец Дениса Владимировича. Кстати, личность широко известная в узких кругах жилищников Советского округа. Как рассказывают, в 2015 году он, будучи исполнительным директором компании «Еврокомфорт», потихоньку уводил управляемые ею дома под крыло своей организации, тоже не имевшей на тот момент ни базы, ни сотрудников. Незачем? Да бросьте, современный бизнес не терпит сантиментов.

В доме № 19 по ул. Энтузиастов «Бином» действительно сделал ремонт кровли. На счете было 600 тысяч рублей. Терновой-младший уверяет, что добавил еще столько же. Правда, одна из собственниц говорит, что не хватало 400 тысяч и что рассчитываться с подрядчиком теперь предстоит в течение трех лет. Кто бы знал. Точную стоимость работ по силам определить только экспертам. А надзорные органы в эти отношения не лезут, пока в ГЖИ или прокуратуру не поступят жалобы от собственников – таков порядок.

А в доме № 21, что на ул. Коммунальной, планируется ремонт фасада. Председатель совета дома считает, что компания получила за него аванс в 50 процентов. Почему не тридцать? А может, и не получала вовсе никакой предоплаты?..

Чтобы вести наравне диалог с предприятием, которое подрядилось на ремонт нашего дома, нам надо быть строителями, электриками, сантехниками и, разумеется, экономистами. Всем ли такое по силам?

## Детектор лжи

Последние события вызвали у руководства «Триода» недоумение. В доме № 65 на 3-й Молодежной якобы прошло собрание, его протокол с решением о выборе «Коммунальных систем» в качестве управляющей компании передан в Госжилинспекцию. К нему приобщен реестр собственников, будто бы принявших участие в голосовании, но, по мнению специалистов «Триода», он содержит явные признаки фальсификации.

– В доме 104 квартиры, среди них есть муниципальные, а во

многих приватизированных живут квартиранты. Собрать по-честному голоса собственников за столь короткий срок просто невозможно, – говорит Максимова. – Мы уже обнаружили в документах множество поддельных подписей. Да и возмущенные жители обращаются к нам, они собираются обжаловать неправомерное решение.

Что это за многоквартирный дом, чем прельстил он пришлых предпринимателей? А какие отношения сложились у него с компанией «Триод»? Прямо скажем: непростые. Годами управляющая организация, обслуживая дом, несла большие убытки. Долг собственников на 1 января 2017 года составлял почти миллион рублей. Среди злостных неплательщиков – каждый третий житель. Увещевали. Обращались с исками в суд. Но беда в том, что со многих обитателей бывшего заводского общежития и взять-то нечего.

Подкосил компанию и закон о переводе ОДН в жилищную услугу. Это нововведение обошлось УК в 520 тысяч рублей, которые были заплачены ресурсникам за сверхнормативное потребление электроэнергии и воды только в течение четырех месяцев 2017 года. Компания предложила жителям перейти с договора управления на гражданско-правовой, включающий четыре вида услуг. Большинство жителей с этим охотно согласились и подписали соответствующие протоколы, ведь их платежи сократились при этом вдвое. Долг перед компанией стал уменьшаться. Какие-то услуги «Триод» всё же продолжает оказывать, не получая за них ни копейки. Например, вставляет регулярно выбиваемые в местах общего пользования стекла, убирает придомовую территорию и даже моет полы в коридорах. Уговор с жителями такой: будете платить исправно – вернемся к договору управления, если, конечно, сами захотите.

Картина понятна? Так зачем же новая компания с таким упорством борется за дом, управление которым сулит вместо прибыли миллионные затраты? С какой луны свалились эти благодетели?

Ответ на самом деле прост. Вспомним про агитацию за спецсчет, переход на который, по сути, становится условием заключения договоров во всех убалтываемых «Коммунальными системами» домах. И взглянем на сайт регионального оператора капремонта. На общем счете у искомого дома собрано около 1 млн 800 тысяч рублей при начислениях более 2 млн 700 тысяч.

Несмотря на долги жителей, неплохой куш, если освоить его с помощью ушлого «Бинома».

А может, и бог с ними? Зачем «Триоду» такой проблемный дом? Бросить его! И пусть себе «Коммунальные системы» с ним

возьмется... Такая постановка вопроса директора Светлану Юрьевну возмутила:

– Ну что вы! Во-первых, здравомыслящие люди там за нас, и мы не можем их оставить. И потом, я подозреваю, что надолго «Коммунальные системы» здесь не задержатся. Обдерут дома как липку, и нам все равно придется их наследие разгребать.

Неожиданно вот какая мысль приходит на ум. Пусть жители 65-го дома предложат Микулину-Терновому пройти простенький тест. Обратятся к ним примерно с такой речью:

– Мы благодарны вам за самоотверженное решение управлять нашим домом. Но хотели бы остаться на общем счете у регионального оператора. Ведь на 2020 год в нашем доме запланирована замена двух лифтов стоимостью более четырех миллионов рублей, которые нам самим не собрать. А кровлю будем потихоньку латать из средств текущего ремонта, тем более что вы, как говорите, готовы нам помочь финансово.

Вот так прямо и скажите. И внимательно посмотрите на лица испытываемых. Нахмурятся парни или доброжелательно улыбнутся, кивнув в знак согласия? Детектор лжи!

Владимир БУЛЫЧЁВ

*«У «Триода» и техника своя, и специалисты грамотные», – говорят собственники. И показывают снимки. Мол, видите: работа в наших дворах кипит.*

## АКТУАЛЬНО!



## Сегодня лучше, чем вчера?

Помните картину – дома с разобранными крышами посреди зимы? Наша газета три года назад не раз выступала с критикой Регионального фонда капитального ремонта, который не обеспечивал надлежащего качества выполняемых работ. Какие перемены произошли с той поры? Мы адресовали этот вопрос пресс-службе фонда и вот что узнали:

«В этом году список подрядных организаций, с которыми региональный оператор заключил договоры на выполнение работ, включает более 30 компаний. С шестью подрядными организациями в 2018 году были заключены договоры на разработку проектно-сметной документации.

Уровень строительной культуры подрядных организаций повышается. Нареканий со стороны собственников стало меньше. Мы выстроили конструктивные отношения с подрядными организациями и продолжаем работу в этом направлении. Проводим рабочие совещания с подрядчиками, наказываем недобросовестных подрядчиков. Для этого постоянно корректируем договоры, которые фонд заключает с подрядчиками на проведение работ.

Так, договором установлены жесткие требования к подрядчику. Во-первых, введено обязательное страхование ответственности за вред, причиненный подрядчиком в период проведения работ на крыше дома. Во-вторых, предусмотрены штрафные санкции в связи с нарушением условий исполнения договора: от организации строительной площадки до неисполнения предписаний заказчика. Кроме того, договором предусмотрено удержание обеспечения ввиду неисполнения подрядчиком обязательств по договору, а также расторжение договора, что влечет возможное исключение подрядной организации из реестра квалифицированных подрядчиков и включение в реестр недобросовестных поставщиков услуг.

Напомним, в электронных аукционах на проведение строительно-монтажных работ и разработку проектно-сметной документации могут участвовать только те компании, которые прошли предварительный отбор и включены Минстроем Омской области в реестр квалифицированных подрядных организаций.

При проведении предварительного отбора к участникам устанавливается ряд требований: членство в СРО; наличие лицензии на осуществление деятельности; наличие документов, которые подтверждают допуски к проведению тех или иных работ; отсутствие сведений об участии в предварительном отборе в реестре недобросовестных подрядных организаций, ведение которого осуществляется УФАС по Омской области; наличие в штате организации работников с соответствующим образованием; наличие опыта работы не менее трех лет.

Эти требования регламентированы постановлением правительства РФ № 615 от 1 июля 2016 года, и руководство фонда их неукоснительно соблюдает.

За время действия региональной программы на территории Омской области удалось отремонтировать 1827 многоквартирных домов, т.е. жители каждого четвертого дома на практике ощутили работу системы капитального ремонта.

Еще в 323 многоквартирных домах, по данным на 22 ноября 2018 года, работы ведутся. В отношении 598 домов разрабатывается проектно-сметная документация, после чего региональный оператор объявит аукционы по отбору подрядных организаций для проведения строительно-монтажных работ по готовым проектам. Еще для 173 многоквартирных домов проводятся электронные аукционы по отбору подрядных организаций для разработки проектов и проведения строительно-монтажных работ.

| Виды работ                                                                            | Количество МКД                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Ремонт крыши                                                                          | 1448                              |
| Ремонт фасада                                                                         | 156                               |
| Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения | 150                               |
| Ремонт лифтового оборудования                                                         | 68                                |
| Ремонт подвала                                                                        | 4                                 |
| Ремонт фундамента                                                                     | 1                                 |
| ИТОГО                                                                                 | 1827<br>(по данным на 22.11.2018) |



## ГОРЯЧАЯ ТЕМА

# Непослушный киловатт

**1** вверх по инстанциям, возможно, используя в том числе и административный ресурс, сила которого, увы, хорошо известна у нас всем, и независимым судам тоже.

А доказательств их правоты у представителей ПСК быть не могло. Ведь им следовало предъявить данные о потреблении электроэнергии в каждой квартире за каждый месяц. Эти киловатт-часы суммируются и вычитаются из объема ресурса, поступившего в дом. Только так и выводятся честные ОДН, которые, разумеется, не могут так зашкаливать, как в нашей истории.

А как быть, если собственники не сдают показаний и месяцами не платят за электроэнергию? Им должны в течение трех месяцев считать гипотетические киловатт-часы, исходя из средних показаний за предыдущий период, а потом начислять расход по нормативам. И эти – непоказанные и неоплаченные – киловатт-часы точно так же вычитаются из показаний общедомового прибора учета. В противном случае они неизбежно оказываются в ОДН и раскидываются на всех собственников пропорционально их жилплощади. Конечно, ресурсоснабжающей организации выгоднее как бы не замечать расхода тех потребителей, которые не платят за «квартирную» электроэнергию. Куда удобнее сразу получить денежки, чем подолгу выколачивать их из должников.

Представители РСО годами усыпляют нашу бдительность, повторяя, как мантру: «Мы так не поступаем. Добросовестные плательщики в многоквартирных домах не в ответе за соседей-должников». Только вот Николай Иванович в это не верит. Да и не он один.

## Держи ухо востро

Как известно, с 1 января 2017 года ОДН стали не коммунальной, а жилищной услугой. Ситуация, конечно, странная: электроэнергию нам поставляет одна организация, а считать ее объем (в части расходов в местах общего пользования) и предъявлять квитанции для оплаты должна другая – наша управляющая компания. При этом ее затраты, связанные с новыми обязанностями, растут, а дополнительных средств на это не предусмотрено. Но ничего тут не попишешь. Законы, если даже они видятся нам

несправедливыми, приходится соблюдать.

Интересно, а что теперь изменилось для жителей дома № 35, в частности, для Николая Ивановича? Он говорит, что платежи за ОДН «устанулись» и стали вполне приемлемыми.

Управляющая компания в мае 2017 года вместе с инспектором ОЭК проверила все индивидуальные приборы учета. Оказалось, что у многих собственников были огромные долги за электроэнергию. «Рекордсмен» умудрился намотать пять тысяч киловатт-часов, неоплаченных и неучтенных. Это ж надо было стараться не один год! И, как считает Николай Иванович, ему ресурсники как раз и предъявляли подобные долги.

Снимать показания индивидуальных приборов учета, начиная с этого года, представители ОЭК имеют право не раз в шесть месяцев, как было прежде, а ежеквартально. Но и этого недостаточно. Следить за показаниями необходимо каждый месяц. Только так можно избежать неправильных начислений по ОДН. И заботиться об этом приходится самим собственникам жилья.

Есть ли в Омске примеры домов, где в контроле за потреблением электроэнергии царит полный порядок? Есть, и один из них – дом № 96 по ул. 6-я Линия. Каждый месяц в 8.30 утра 23-го числа (вот такая точность) председатель совета дома Александр Петрович Захаров снимает показания ОДПУ. И в этот же день все жильцы сдают ему текущие показания своих индивидуальных счетчиков. Те и другие данные одновременно отправляются в ресурсоснабжающую организацию и управляющую компанию. Они все хранятся у Захарова в компьютере, и он может без труда их поднять за любой период. Что и делает по нашей просьбе.

Январь 2014-го? ОДН составили 6,8% от общей электроэнергии. И это, по мнению председателя, многовато. Обычно же на их долю приходится от одного до четырех процентов потребляемого ресурса.

Разумеется, этот размер зависит от типа МКД и от того, какой из трех способов оплаты ОДН выбрали собственники. У Захарова 48-квартирная пятиэтажка, у Николая Ивановича – девятиэтажный двухподъездный дом, где немало электроэнергии забирают лифты. Собственники дома на 6-й Линии оплачивают

ОДН по показаниям приборов учета, а соседи Николая Ивановича так и не удосужились провести общее собрание, и им управляющая компания предъявляет ОДН по нормативам, что для жильцов менее выгодно. Но при любом раскладе эти цифры в платежках должны быть обоснованы и адекватны.

Ну хорошо, дому на 6-й Линии повезло с председателем, но не повсюду же находится грамотный и ответственный житель, готовый взвалить на себя столь тяжелую ношу. К сожалению, законодательство поставило нас в такие условия, что собственникам жилья вместо того, чтобы безмятежно получать услуги, приходится следить за РСО и управляющими компаниями; не будучи специалистами, вникать в тонкости их работы, бегать по подвалам и соседям с калькулятором в руках и вообще решать множество специфических задач, связанных с содержанием общего имущества.

Мы же не стоим за спиной хлебопека, не замораживаемся тем, какие технологии он использует, а просто покупаем буханку в магазине по устраивающей нас цене. Если же на вкус не понравится, идем назавтра в другую лавку.

Да, управляющую компанию можно поменять. А поставщиков энергоресурсов? На то они и монополисты, что никуда нам от них не деться. Вот они и чувствуют себя хозяевами на рынке ЖКХ, диктуют нам свои правила и уж точно никогда не останутся внакладе. Вероятнее всего, это их лоббисты протаскивали закон, по которому теперь управляющие компании начисляют и собирают платежи по ОДН. С них легче получить все недоимки, чем судиться с каждым собственником. А обслуживающие организации стонут от нововведения и, по словам их руководителей, уже вовсю несут большие убытки.

А чем заканчивается тяжба Петербургской сбытовой компании с Николаем Ивановичем? Суд, как мы видим, последовательно спускает дело на тормозах. В итоге пенсионер и его представитель потратили нервы, время и деньги и остались в двусмысленном положении. Поскольку ПСК не собирается отзываться свой иск, то пенсионера она по-прежнему считает должником, но теперь уже с него ничего не требует. Он хотел бы доказать свою правоту, но ему не предоставляют такой возможности.

И как он поступит в этой ситуации? Намеревается хотя бы взыскать с Петербургской сбытовой компании свои судебные издержки, в частности, затраты на услуги юристов. Пусть безответственный истец окажется в неудобном положении ответчика! Так что у этой истории еще будет продолжение.

Арсений ВЛАДИМИРОВ

## ПИСЬМО В НОМЕР

## Горшок для мамы с папой

**1** Если же счетов нет, в дело вступают судебные приставы. Но этот путь занимает больше времени. К тому же порою приставы не находят должника и составляют акт о невозможности взыскания. Спустя полгода приходится всё начинать по новой.

Бывает ли, что доходит до описи имущества? Бывает. У одного из жителей дома № 6 по ул. Жукова, к примеру, приставы наложили арест на дорогой автомобиль за долг 50 тысяч рублей. Рассчитался. И тут же... снова перестал платить за содержание жилья.

Кстати, давно замечено, что самые ответственные собственники – скромные пенсионеры. А должники куда чаще встречаются среди людей состоятельных. Ни бензин в бак залить, ни виски купить в супермаркете с отсрочкой платежа не удастся, а тут – получил услугу и за таился: мол, ничего, подождут те, кто моет подъезды, метет дворы и пускает тепло в наши дома. Вот такое, прямо скажем, ЖКХамство получается. И, похоже, руководители управляющих компаний не намерены его дальше терпеть.

– Жизнь заставила действовать, – с грустью признается тот же Шпаков. – Когда на нас повесили взимание платы за ОДН, финансовая нагрузка на предприятие резко возросла. Признаюсь: я сегодня должен поставщикам ресурсов пять миллионов рублей. Мне же собственники жилых помещений должны девять миллионов, а владельцы нежилых – еще почти четыре миллиона. Ну как тут концы с концами сводить?!

Надо сказать, что сперва управляющие компании вызывают к совести неплательщиков, просто вывешивая их списки возле подъездов. Кому-то и вправду становится перед соседями неловко, и они хватаются за давнишние платежи. Всем бы так. Ну, а другие... Что им грозит, мы теперь знаем.

...Получив письмо Ирины, редакция связалась с управляющей компанией «Полет-Омск», обслуживающей ее дом. Он действительно один из самых неблагополучных по части собираемости платежей. Есть собственники, которые с самого момента его заселения (2016 г.) не заплатили за содержание жилья ни разу. Суды с ними идут постоянно. А что касается иных мер... Если к вам, Ирина, однажды попросится в туалет соседи, то знайте, что и ваша компания объявила неплательщикам бой.

## ЧТО? ГДЕ? КОГДА?

## Непотопляемые

В предыдущем номере мы писали о «Единой городской службе по учету водоснабжения», которая забрасывает омичей «повторными извещениями» о необходимости проверки приборов учета. Призывали всех игнорировать эти бумажки. Читатели спрашивают: а почему нет управы на обманщиков? Ведь в случае обращения счетчики они не поверяют, а предлагают менять, хотя в этом нет необходимости.

Федеральная антимонопольная служба уже штрафовала собственника странной конторы за нарушения «Закона о рекламе». А больше, увы, с ним поделаться никто ничего не может. Или не хочет? А он тем временем переименовал организацию в «Городской центр учета водопотребления» и снова засоряет почтовые ящики своей макулатурой.

Вам уже «впаривали» газоанализаторы, фильтры для очистки воды, моментальную компьютерную диагностику изношенного (как выяснится) организма? Эти бесполезные услуги из той же оперы. Мошенники непотопляемы. А вы? Спасение потребителей – дело рук самих потребителей.

## Дорогой мусор

Все мы знаем, что с 1 января следующего года за вывоз, утилизацию и переработку мусора будет отвечать региональный оператор. Это некое ООО «Магнит». Компания Новоси-

бирская, но входит в более крупную санкт-петербургскую, следы которой в свою очередь, как обычно, ведут в Москву, в корпорацию Ростех.

Но ведь всё, что нас по-настоящему волнует, – это стоимость услуги. В 2015 году чиновники омского Минприроды называли цифру в 70–75 рублей с человека, а новую систему предполагали ввести с 2016 года, но не успели. Сегодня с прогнозами власть осторожничает. По стране же картина такая: «мусорщики» берут от 100 до 500 рублей в месяц «с носа». Дороговато!

Закон для богатых? Выигрывает от него омич, живущий в большой квартире и имеющий еще недвижимость, где никто не прописан. А вот проигрывает семья из пяти-шести человек, ютящаяся в хрущевке. Она платила по 1,92 рубля с квадратного метра, а будет... Скоро узнаем – тариф озвучат в декабре.

## Все выше, и выше, и выше...

Мы привыкли, что тарифы ЖКХ повышают с 1 июля. Под лучами летнего солнца настроение у людей более благодушное, чем в осеннюю хмарь или зимнюю стужу.

И вот правительство пошло против правил: на 1,7 процента тарифы поднимут с 1 января и еще на 2,3 – с 1 июля. При этом нас уверяют, что суммарный рост составит 4 процента. Мол, суший пустяк, корректировка в соответствии с инфляцией. Однако...



Во-первых, полгода мы уже будем платить больше. Во-вторых, совокупный процент будет чуть выше четырех, поскольку на втором этапе индексируется уже повышенная сумма. В-третьих, Минэкономразвития прогнозировало в 2018 году «рекордно низкую» инфляцию – 3,7 процента. Позднее эксперты посчитали, что и в четыре процента нам никак не уложиться. Впрочем, ни в те ни в другие цифры никто из россиян, посещающих магазины, не верит. Но коль скоро верили чиновники, то почему же изначально намеревались индексировать тарифы «с запасом»?

Негуманно как-то для «социального государства».

## Обещанного три года ждут

Те, кто вложил деньги в строительство 139-квартирного дома на улице Завертяева, убедились в точности известной половицы. Объект должны были сдать в 2015 году. Но сроки постоянно затягивались. Прокуратура возбудила в отношении горе-строителей уголовное дело о мошенничестве в особо крупном размере.

И всё же эта история, в отличие от многих подобных, – со счастливым концом: дом сдан, собственники квартир готовятся к новоселью.

Напомним, что в 2018 году вступили в силу поправки к закону «Об участии в долевом строительстве», которые должны исключить возможность нецелевого использования средств дольщиков.

