

Конфликт



Виктор Рамих

## Жильцов обижать не рекомендуется...

Иногда управляющая компания забывает свои основные функции – обслуживать жилой фонд и защищать интересы жителей

**Немало пенсионеров стремятся вырваться из душных городских квартир и провести, как они говорят, остаток лет на природе. Правда, завести хлопотное хозяйство – собственный дом с участком земли – не каждому под силу. Супруги Валентина и Альберт Пиркер нашли альтернативный вариант: приобрести квартиру в только что построенном многоквартирном доме посёлка Зелёная Долина.**

### Стремление к справедливости

Территориально посёлок находится вдали от центра города, но а необходимое благоустройство – деревья, клумбы – дело наживное. Продали свою «двушку», купили за миллион рублей 48-метровую квартиру свободной планировки в посёлке. Денег хватило на то, чтобы поставить, как удобно, стены – собственникам сдавалась только «коробка», – сделать ремонт и даже купить кое-что из мебели и техники.

Всего в доме, а таких из двенадцати запланированных в посёлке, возвели тогда лишь два, было три вида планировки. Пиркеры считают, что у них самая удачная: первый этаж, два выхода, с двух сторон палисаднички, в которых умелая хозяйка развела не только цветы, но и посадила несколько корней помидоров, зелень, куст смородины. Живи да радуйся. Но беззаботной жизни пенсионеров помешало... стремление к справедливости.

Приблизительно через полгода в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг появилась новая графа – «охрана». Поначалу никого это особо не задело: не смотря на то, что дом многоквартирный, находится он в посёлке, а значит – на отдельной территории. И ничего плохого в том, что её стану охранять от постороннего вмешательства и жители будут чувствовать себя в безопасности.

### Навязанная услуга

Больше года жильцы дома № 97 наравне со всеми исправно платили за охрану по 280 рублей в месяц – сумма, согласитесь, небольшая. При этом вся суть оказываемой услуги сводилась к тому, что на пропускном пункте посадили охранника, который поднимал и опускал шлагбаум, и установили видеоканалы. При этом несколько раз в посёлке случались кражи из машин, ограбили квартиру, произошло дорожно-транспортное происшествие, виновным в котором стал «чужой» пьяный водитель, беспрепятственно въехавший на территорию Зелёной Долины.

На вопрос, адресованный руководству управляющей компании «Западный-1»: «Что же это за охрана такая, которая не может порядок в посёлке обеспечить?» – ответ обескуражил: «Структура создана для охраны общедомового имущества, а не для вашего личного транспорта или ещё чего-то». Странная формулировка, стоит заметить, если учитывать, что по статье 36 Жилищного кодекса к общедомовому имуществу относятся лестничные клетки, лифты, бытовки, технический этаж, которых в многоквартирных домах посёлка нет. А также: несущие конструкции дома, балконные плиты, подвалы, инженерные коммуникации и земельный участок с элементами благоустройства. Впрочем, цель создания охраны шита белыми нитками: на сегодняшний день возведена лишь треть запланированных домов, часть представляют собой недострой. И больше всего застройщика интересует, скорее всего, охрана именно пустующих зданий и строительного материала на территории. Тогда вполне логично, что жильцы в недоумении, почему оплачиваться это должно из их кармана.

Более того: дополнительная услуга введена в нарушение всех норм жилищного законодательства исключительно по инициативе управляющей компании. Никакого общего собрания, где бы принимали

решение о введении платы за охрану, жители посёлка не припомнят. Зато по всем правилам они провели собрание с заочным голосованием – об отмене графы «охрана» в квитанциях, – 57 процентов жильцов проголосовали против услуги. И потребовали от УК убрать 280 рублей из счетов. Но в ответ получили... иск в суд: сначала от застройщика ООО «Инвестстрой» – владельца непроданных квартир, которого якобы не уведомили о собрании и потому решение он считает неправомерным. Следом с требованием признать решение собрания недействительным в судебные органы обратилась и управляющая компания «Западный-1».

### Мелкие пакости

Решением Правобережного суда от 26 января 2015 года в иске было полностью отказано. Застройщик и управляющая компания на этом не остановились – подали апелляционную жалобу в областной суд, где решение районного оставили без изменения. Впору бы жителям праздновать победу. Но, игнорируя решение двух судебных инстанций, управляющая компания продолжает выставлять счёт за охрану. Жильцов, которые упорно эту графу вычёркивают, а за остальное платят, занесли в список должников и в квитанции ставят соответствующий штамп. При любом удобном случае, например, если требуется справка с места жительства, ставят палки в колёса – отказывая в выдаче документа, требуя сначала погашения задолженности за охрану. «Должников», имеющих льготу на оплату коммунальных услуг, лишили возможности беспрепятственно ими пользоваться: в квитанции Валентины Пиркер теперь значится «льгота – 0», хотя раньше стоимость за воду ей снижали. Началось это с тех пор, как счета за водоснабжение и водоотведение стали выставляться не напрямую от «Водоканала», а через УК.

– Управляющая компания должна заключить договор с администрацией города об обмене информаци-

ей, необходимой для расчёта льгот и возможных расходов, связанных с компенсацией, – пояснила исполняющая обязанности начальника отдела реализации мер социальной поддержки управления социальной защиты населения Тамара Зиминая. – Выход, конечно, есть: собственник, имеющий право на льготу, может принести документы, в том числе квитанции, социальному работнику, и на основании предоставленных сведений ему начислят доплату.

То есть со стороны управляющей компании налицо этикие мелкие пакости: не хотите выполнять то, что мы диктуем, найдём способ вам насолить.

### «Потерявшийся» капремонт

Инициативная группа пошла дальше: их правоту уже подтвердила прокуратура. Теперь слово за жилищной инспекцией, куда также отправили заявление. Внимательно за перипетиями этими следят жильцы соседней квартиры, которую не уведомили о собрании и потому решение он считает неправомерным. Следом с требованием признать решение собрания недействительным в судебные органы обратилась и управляющая компания «Западный-1».

Интересный факт по ходу журналистского расследования рассказали жители посёлка Зелёная Долина: как только началась эта судебная заваруха, из квитанции таинственно исчезла ещё одна графа – «капитальный ремонт». Вот уж совсем интересно: как она очутилась в общей платёжке, на каких основаниях? Этот и другие вышеобозначенные вопросы честно пыталась задать директору управляющей компании. С Дмитрием Золотовым удалось пообщаться по телефону, но разговор плодотворным не назовёшь: от комментариев он напрочь отказался.

С капитальным ремонтом так всё и осталось покрыто мраком. На сайте регионального оператора дома № 97 по шоссе Западному, как, собственно и соседних, нет.

– Как недавно построенные, они, скорее всего, ещё не попали в программу, – объяснил начальник магнитогорского отделения регионального оператора Валерий Халезин. – Возможно, дом выбрал в управление спецсчёт или на общем собрании собственников принято решение о добровольных сборах по этой статье расходов – здесь нужно разбираться. Любой из жильцов может написать заявление о раскрытии этой информации, как и любой другой, касающейся начисления средств, в управляющую компанию, и ему, согласно постановлению правительства № 731, эти данные обязаны предоставить.

Думаю, жители этим непременно воспользуются, поскольку ни об одном из этих вариантов накопления средств на капитальный

ремонт не слышали. Валентина Пиркер вообще не помнит, чтобы управляющая компания инициировала какие-то сборы и привлекала к решению вопросов собственников. Всё как-то по-тихому вершится.

### На своих позициях

На сайте УК «Западный-1» наткнулась на один из слоганов: «Мы ценим своих жителей». Увы, но мне кажется, что слова у руководства компании расходятся делом. Складывается впечатление, что здесь забыли про основную функцию управляющей компании – обслуживать многоквартирный дом, то есть делать всё, чтобы жильцы чувствовали себя комфортно, и выполнять требования собственников, которые доверили им оказание коммунальных услуг. А не бороться всеми способами с теми, кто неугоден.

Особенно неприятно, когда начинают вести войну с пенсионерами – именно у них, как правило, больше времени и терпения ходить по инстанциям. В Зелёной Долине за правду в составе инициативной группы борются супруги Пиркер. Руководство управляющей компании неплохо было бы знать, что своим упрямым стремлением добиться своего они обижают заслуженных, многим известных в городе людей. Альберт Густавович Пиркер всю жизнь проработал на коксохимическом производстве, прошёл путь от рабочего до начальника цеха. Журналист, публицист, спортсмен, пропагандировавший волейбол на ММК. Заслуженный работник физической культуры Российской Федерации, дипломант литературного конкурса имени К. Нефедьева. Валентина Семёновна 34 года отработала вместе с мужем на коксохимическом производстве. Она ветеран труда, занималась активной общественной деятельностью: была депутатом городского совета, народным заседателем. Это к тому, что за них найдётся кому постоять, если что...

К сожалению, сегодня Альберт Густавович в больнице, перенёс инсульт. И супруга считает, что конфликт с управляющей компанией в его болезнь тоже внёс свою горькую лепту. Немало времени жена проводит у его постели, но сдавать позиций не намерена. В конце концов, если управляющая компания не желает выполнять требования собственников, её можно и поменять на более лояльную к тем, кого она должна обслуживать. И как сделать это юридически грамотно и без проволочек, жильцы посёлка знают. Да и желающие взять под крыло новый жилфонд наверняка найдутся.

Ольга Балабанова