

➤ **ПРОБЛЕМА** | Всё больше горожан начинают понимать, что в сфере коммунальных услуг их слово — решающее

# Кто в доме хозяин?

ОЛЬГА БАЛАБАНОВА

**Очередной жилищный скандал разгорелся в 140-м микрорайоне Орджоникидзевского района города. И снова в центре внимания — управляющая компания. А вернее — претензии, которые предъявили жители коммунальщикам, в чьём ведомстве находится дома района.**

Началось всё ещё года четыре назад, когда жилой фонд, территориально расположенный южнее улицы Труда, стали делить. Появилась сначала одна управляющая компания, потом вторая. Новые игроки коммунального рынка очень правильно выбрали сектор «нападения»: дома здесь достаточно новые, а значит, проблем в них не слишком много, не то что в старых частях города. И в то же время есть слабые места: дырявые трубы в подвалах, требующие ремонта крыши, благоустройство... Словом, то, что можно выставить как козырную карту: мол, видите, граждане жильцы, с чем ваша управляющая компания не справляется, а мы это готовы исправить.

Народ у нас всегда чем-либо недоволен, но в то же время и доверчив. Веря обещаниям залатать все дыры в коммунальном хозяйстве, порой не взвешивая все за и против, люди соглашались перейти к вновь сформированным УК. Но проходило время, и откуда ни возьмись появлялись проблемы, которые вызвали массу вопросов и недовольство жильцов. С небольшими вариациями ситуации, происходящие в микрорайонах этой части города, похожи одна на другую, как будто сценарий к ним расписывали под копирку.

В 2010 году часть домов 140-го микрорайона перешла к ООО «ЖЭУ-2».

Первый год всё было тихо-спокойно. А потом стали жильцы замечать, что распределение услуг от управляющей компании идёт не совсем справедливо. К примеру: в доме четыре подъезда, два из них ремонтируют, а два — нет. Течёт крыша — её латают, но локальный ремонт не приносит ощутимого результата. Притчей во языцех в этом отношении стал дом № 27 по улице Труда. Худая крыша даёт течь уже много лет, а в прошлогодние ливни дом и вовсе промок аж до первого этажа. Вполне резонно, что у жителей возникает вопрос: доколе это безобразие будет продолжаться? Тогда управляющий Алексей Якушев пошёл навстречу и предоставил смету на ремонт кровли: работы должны были обойтись больше одного миллиона рублей.

— Цифра, мягко говоря, удивила. Решили узнать — а на самом ли деле на эти работы нужны такие большие затраты? — рассказала жительница дома Татьяна Чистякова. — Благо, строительных фирм в городе немало. И выяснилось, что перекрыть крышу стоит в четыре раза дешевле! Но, вероятно, управляющий предпочитает работать с теми, с кем выгодно ему, а не жильцам. Мы же к нему не раз с претензиями ходили. Он не отказывает, в книжечку записывает, но воз-то и ныне там. Такое ощущение, что он нас слушает, но не слышит. Ну и как можно доверять таким управленцам, если создаётся впечатление, что они пришли на нас лишь зарабатывать, а не выполнять свои обязательства?

— Сначала управляющий проявлял себя как рачительный хозяин, — рассказала председатель КТОС № 4 Орджоникидзевского района Наталья Сошина. — Дома 140-го микрорайона, к сожалению, не попали в

акцию «Добрые дела», когда жителям бесплатно устанавливали приборы общего учёта. И Якушев предложил жильцам решить вопрос так. Он берёт кредит под установку счётчиков, и собственники квартир ни приборы, ни работы по их монтажу не оплачивают. Кредит же будет погашаться из средств, сэкономленных благодаря рачительному использованию тепла. Конечно, жители согласились. И даже поначалу закрывали глаза на то, что им выставляют оплату не по факту, а по максимально разрешённому тарифу — 39,25 рубля. Но потом опять задела несправедливость. Почему в соседних районах в подобных домах норматив выставляется меньше? А после первого перерасчёта разниться стали суммы в соседних домах. К тому же пошёл слух, что управляющая компания прилично задолжала тресту «Теплофикация» за оказанные услуги. Что подтверждали и в самой ресурсоснабжающей организации — конечно, конфиденциально.

Чтобы получить достоверную информацию, жители обратились к депутатам округа. Ответ на депутатский запрос подтвердил: долг управляющей компании перед Теплофикацией на 1 апреля 2014 года составляет больше 35,266 миллиона рублей.

Следом вылезли такие же аховые долги и по тресту «Водоканал» — 6,728 миллиона рублей. Одна сторона вопроса: подающие тепло и воду организации живут за счёт средств, которые ей заплатили, в том числе и ремонтирует сети. И списывать всё на должников, которых хватает в каждом районе, не получится — слишком большие суммы. С другой стороны, вполне естественно, что собственники захотели получить отчёт от самого управляющего — куда пошли деньги,

предназначенные трестам «Теплофикация» и «Водоканал»?

Но Якушев, до этого весьма охотно общавшийся с жителями и представителями ТОСа, стал избегать встреч. Причём даже тех, которые сам же и назначал. Впрочем, объективной информации жильцам не предоставлялось никогда. Об этом собственники написали в письмах главе Магнитогорска, губернатору и прокурору области: «Управляющая компания не провела ни разу отчёт перед жителями домов, расположенных в нашем микрорайоне. На сегодняшний день район превратился в настоящую мусорную свалку: не убираются подъезды, территория вокруг домов...»

Призвать к ответу управляющего удалось лишь на общем собрании жильцов, организованном в конце апреля. Но и там ни на один конкретно поставленный вопрос он не дал объективного ответа. Зато на его фоне весьма выигрышно смотрелся другой представитель управляющей компании — Алексей Иващенко, заявивший, что готов взяться за решение проблем многострадальных домов микрорайона, если его выберут взамен действующего.

Обжгшись на молоке, жители устроили настоящий допрос потенциальному управленцу. Тот рассказал, что имеет 12-летний опыт работы в коммунальном хозяйстве, свою аварийно-техническую службу, заключил договор с ЕРКЦ, другими подрядными организациями — лифтом, газовой и клининговой компаниями. Поведал, что там, куда он приходит работать, выбирается совет многоквартирного дома, который является реально работающим связующим звеном между УК и жителями.

Красиво обещать большого ума не надо. И только время и реальные дела смогут показать, чего стоит новая компания. А показать это будет несложно, поскольку бремя погашения долгов остаётся за предыдущей компанией, а эта начинает всё с чистого листа.

Судя по всему, слишком устали от невыполненных обязательств собственники. Да к тому же в команде с

Алексеем Иващенко вернулся Андрей Морев, который не сработался в своё время и ушёл от Якушева, а его авторитет у жителей округа многого стоит: своим умением объяснить, разложив всё по полочкам, он покорила сердца доброй половиной пожилого населения района.

Новая команда пришла с юристом Юлией Григорьевой, разъяснившей немало вопросов, которыми жители буквально завалили президиум собрания.

— Управляющие компании живут на наши деньги и должны держать отчёт за каждый рубль. Но почему-то зачастую они так не считают, — заявила Юлия Александровна. — И здесь дело не только в доверии к коммунальщикам. В помощь жителям сегодня — непосредственное управление, когда деньги, которые получает управляющая компания, будут идти на содержание дворов, уборку подъездов, капитальный ремонт. А за тепло и воду мы платим ресурсоснабжающим организациям сами — напрямую. Это даёт возможность контролировать денежные потоки: кто, сколько и за что получает. Главное, что сегодня жители не должны быть пассивными — именно этим пользуются недобросовестные управляющие компании.

Итог собрания: половина жителей согласилась сменить управляющую компанию. И сейчас идёт процедура оформления бумаг. Хочется верить, что надежды людей, наконец, оправдаются.

В целом же мораль такова. Все знают и понимают: нельзя, будучи у пирога, не отрезать и не положить кусочек себе в карман. Что же делать, если это в природе человека? Возможностей и способов «честного отъёма денег», а тем более в коммунальной сфере, есть масса. Иначе не было бы столько охотников окунуться в этот непростой бизнес. Самим жителям многого не надо: было бы в доме сухо и тепло, чисто в подъезде и во дворе, с потолка не капало и в платёжках были бы реальные цифры. И если это будет именно так, на всё остальное они совершенно спокойно закроют глаза ☺

**Недобросовестные управляющие компании пользуются пассивностью жителей**



➤ **СИТУАЦИЯ** | Введение объявленных социальных норм потребления решили отложить

ЮРИЙ РЯЖСКИЙ

**Правительство очередной раз признало поспешность некоторых своих (прежде широко разрекламированных!) шагов. На этот раз министры решили отложить введение в России так называемых социальных норм потребления. Причина заднего хода — неготовность отечественного ЖКХ к новациям.**

Напомним, что в сентябре 2013 года в нескольких регионах был запущен пилотный проект по введению социальной нормы потребления электроэнергии для населения. Предполагалось, что в

## ЖКХ ещё не готово к новациям

пределах этих норм население будет платить по низкому тарифу. А в случае их превышения разница в цене составит не менее 30 процентов.

Идея с самого начала была раскритикована со всех сторон. И специалисты в области ЖКХ, и простые жители справедливо указывали, что предложенные нормы абсолютно не учитывают оснащённость современных квартир россиянами бытовой техникой. Использование обычных электрочайника и стиральной машины, не говоря уж о посудомойке и кондиционере, автоматически тут же переводило жильцов в категорию

«дорогих» плательщиков. Но правительство стояло на своём: переход на социальные нормы потребления электроэнергии произойдет с середины 2014 года. А в дальнейшем эта практика должна распространиться на потребляемые газ, воду и тепло...

И вот свет увидело распоряжение, подготовленное в стенах Минстроя и подписанное премьером Дмитрием Медведевым: отменяется установление социальных норм на отопление и газоснабжение. Отменяется введение социальной нормы по водоснабжению. А решение по

нормированию электроэнергии (или отказе от него) возлагается на регионы в срок до 1 июля 2016 года.

Почему так произошло? Как объясняют сами чиновники, вдруг выяснилось, что для успешного внедрения соцнорм нужны индивидуальные приборы учёта. Без них контролировать расход чего-то в квартире почему-то не получается. Ставить их за счёт казны слишком дорого, а народ вовсе не рвётся оплачивать всё из своего кармана.

Более того, правительство признало, что ставить счётчики тепла в до-

мах времён СССР (это 90 процентов всего жилого фонда) не получится из-за особенностей разводки систем отопления. С водосчётчиками чуть проще — технически их можно устанавливать в большинстве домов. Однако на сегодня приборы учёта горячей и холодной воды есть только в 60 процентах квартир...

В общем, введение соцнорм на потребление коммунальных услуг признано преждевременным.

Но скажите: разве сложно было это понять заранее, без проведения экспериментов над населением нескольких областей России? ☺

➤ **Сегодня приборы учёта горячей и холодной воды есть только в 60 процентах квартир**