

Кто кого выбирает?

> **Надо отстаивать свои права, а не амбиции на право считать себя борцом за справедливость**

АЛЕКСЕЙ МИХАЙЛОВИЧ искренне убежден, что его, как и сотни других жителей крупного микрорайона города, управляющая компания «выбрала» в свои подопечные, обойдя существующее законодательство при попустительстве и даже прямом участии управления ЖКХ администрации города.

В его довольно пространном письме в редакцию «Магнитогорского металла» немало аргументов в поддержку того, что год назад собственники буквально навязали управляющую компанию, по сути, бывшее муниципальное предприятие, ЖРЭУ, чуть-чуть подправив вывеску, в которой появилась аббревиатура ООО – общество с ограниченной ответственностью.

Алексей Михайлович довольно подробно приводит хронику преобразования муниципальной жилищной организации в частную управляющую компанию. «Мы даже не думали, – пишет он, – выбирать себе управляющую компанию. Но приехал к нам на встречу, организованную домоуправлением, представитель УЖКХ города и начал буквально навязывать частную управляющую организацию и даже проект договора управления домами нашего микрорайона. Но этот замысел провалился, диалога не получилось. По статье 161 пункт 4 ЖК орган местного самоуправления обязан сначала организовать открытый конкурс по отбору управляющей организации, причем исключительно для каждого дома, а не для всего микрорайона, что разъясняет пункт 5 статьи 161, ознакомить собственников помещений в многоквартирном доме с результатами конкурса, с условиями предлагаемого договора. Однако вместо этой процедуры нам управляющую компанию назначили».

Алексей Михайлович считает, что руководство ЖКХ города, «отдав» бывшему муниципальному ЖРЭУ весь микрорайон, вместо того чтобы каждый многоквартирный дом имел свою УК, поступило как ему удобно. А замысел, по разумению нашего читателя, понятен – раз много домов, значит, проходят большие денежные потоки, и отдавать их неизвестно кому было бы

неправильно. А еще он сомневается, что управление ЖКХ города имеет право выступать инициатором собрания собственников. Дескать, администрация города не имеет статуса потребителя, не потребляет и не оплачивает коммунальные услуги. Следовательно, только собственники заинтересованы в том, какая им управляющая организация нужна. Но тут же соглашается, что муниципалитет во многих многоквартирных домах микрорайона имеет в собственности определенное количество жилья. Но вот почему в тайне хранятся номера конкретных квартир? Подвергает он сомнению и легитимность «учредительного» собрания, о котором собственники не были ознакомлены в письменной форме. Как и с повесткой дня собрания. Да и было ли собрание вообще? «Мой личный опрос собственников жилых помещений, – пишет он, – показал, что никто из них не знает о прошедшем собрании по выбору управляющей компании, однако в управляющей компании утверждают, что они свой статус получили правомерно, но ознакомить меня с материалами собрания упорно не желают».

Алексей Михайлович не смирился с тем, что «без него его женили», решил докопаться до истины, вывести на чистую воду чиновников, на содержание которых, по его выражению, «добросовестные, исполнительные и законопослушные граждане платят налоги на их содержание». Судя по многочисленным ссылкам на различные документы, в том числе на Жилищный и Гражданский кодексы и

даже на Конституцию РФ, Алексей Михайлович довольно основательно подготовился к письмам, жалобам, обращениям и запросам в управляющую компанию, администрацию города, районную прокуратуру. Исправно получал ответы, которые его не устраивали, писал снова и снова. Наконец, в письме в редакцию он заключает, что на очевидную противоправную деятельность органа местного самоуправления и управляющей компании прокуратура, которая обязана следить за соблюдением законодательства,



смотрит сквозь пальцы. И поэтому ему за восстановлением законности остается обратиться в центральные органы, а возможно, и к первым лицам государства.

Принципиальная гражданская позиция, особенно в наше время всеобщего «пофигизма» и равнодушия, тем более в жилищно-коммунальной сфере, где непрозрачность отношений между управляющей компанией и собственниками

Кабель Интернета – это не средство для посягательства на совместное имущество собственников

в многоквартирных домах способна легко влиять на качество и количество услуг и суммы в ежемесячных платежах, не может не вызывать уважения. Однако в «аргументах» Алексея Михайловича меня смутило то, что в столь обстоятельном, на первый взгляд, письме в редакцию он ни

словом не обмолвился о том, в чем конкретно состоят нарушения его прав и законных интересов. Кроме, разумеется, предположений о «незаконности» самой управляющей компании и некоторых ее действий.

Например, Алексей Михайлович сигнализирует о том, что УК, нарушив Жилищный кодекс, без согласия собственников сдала в аренду чердачное помещение, электрошты и лестничные клетки операторам кабельного телевидения и Интернета, что якобы нарушило права и законные интересы собственников жилых помещений и общего имущества многоквартирного дома. Но, согласитесь, в данном случае понятие «аренда» весьма условно и даже сомнительно: вряд ли кабель толщиной в карандаш, проложенный по чердачным балкам, посягает на совместное имущество собственников. Во-вторых, это сделано исключительно в интересах жильцов, у которых появилась возможность доступа к устойчи-

вому телесигналу десятков каналов и скоростному Интернету. Но Алексей Михайлович считает, что собственники вправе получать от арендаторов компенсацию за использование помещений, относящихся к совместной собственности, но эту компенсацию управляющая компания «без зазрения совести» присвоила себе.

Однако это далеко не так. В августе прошлого года на общем собрании в форме заочного голосования в числе других вопросов повестки собственники проголосовали за проект договора с операторами кабельного телевидения и Интернета, уполномочили управляющую компанию заключить с ними договор, а вырученные средства направить на ремонт общего имущества. И Александр Михайлович об этом прекрасно знает, хотя бы потому, что он голосовал «против» по всем пунктам повестки дня. Такой вот своеобразный протест «ногами» против избрания управляющей компании, которая ну просто не могла не нагрешить за год работы. Но эти «грехи» он приводит осторожно, с оговорками типа «якобы», «где-то потерялся», «возможно», «видимо», «очевидно», «наверное» и даже «по недостоверной информации». «О всех нарушениях закона, – пишет Алексей Михайлович, – я направлял обращения к главе города и в прокуратуру. А в ответах – как всегда, отписки».

В заключение вернемся к статье 161 Жилищного кодекса, которая регламентирует выбор управляющей компании. Думаю, Алексей Михайлович просто не вник в суть положений этой да и некоторых других статей. Да, орган местного самоуправления, согласно п. 4 проводит открытый конкурс по отбору УК, если в течение года собственники сами не определились со способом управления многоквартирным домом. Кроме того, говорится в кодексе, заключение договора управления допускается и без открытого конкурса, если он не состоялся. И что-то не припоминаю, чтобы на рынке управления многоквартирными домами было много предложений. Кроме разве двух-трех явно жульнического характера «компаний», не прошедших сито отбора. Своеобразно прочитан и п. 9, в котором говорится: «Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей компанией». Имеется в виду, что не допускается управление одного дома двумя и более УК. Но это совершенно не означает, что управляющая компания не может управлять одновременно несколькими домами...

Любая критика должна быть конструктивной, иначе это будет простым критиканством. Безусловно, свои права отстаивать необходимо – там, где они явно нарушаются и влекут причинение явных убытков. Именно права, но не амбиции ☺

ЮРИЙ БАЛАБАНОВ

> ОКРАИНА Свет в каждый дом

ЖИТЕЛИ левобережного поселка Новомагнитный теперь могут спокойно смотреть телевизор и пользоваться бытовой техникой: МП «Горэлектросеть» ввело две новые трансформаторные подстанции, которые обеспечат качественную бесперебойную подачу электричества.

По словам заместителя директора МП «Горэлектросеть» Александра Чернева, «данный поселок долгое время оставался проблемной зоной по снабжению электричеством. Старые подстанции не могли обеспечить возрастающую потребность жителей, а на окраинах поселка электричество практически и не доходило... Постоянно поступали жалобы от горожан, поэтому было принято решение построить новые трансформаторные подстанции. Причем их сделали две, чтобы охватить весь поселок и прилегающую часть домов. Кроме того провели замену всех деревянных опор на бетонные, подвели к подстанциям новые линии электропередач. Все задачи реализованы. На данный момент уже ведется строительство новых подстанций и в других районах города, где необходимо улучшить качество электроснабжения».

Громкое дело

> **Сфера ЖКХ становится все криминальнее**

В ЕКАТЕРИНБУРГЕ вынесен приговор организатору и исполнителю убийства директора региональной управляющей компании «Кушва» Константина Полякова. Устранили начальника жилконторы из неблагоустроенного уральского городка за неучтенные миллионы ЖКХ.

Это первое на Урале громкое дело, связанное с переделом сфер влияния в коммунальном бизнесе. Преступление было совершено в декабре 2009 года. Константин Поляков, руководивший в то время другой коммунальной службой Кушвы – ООО «Теплосервис», пропал в канун Нового года. После нескольких дней поиска его тело с множественными ножевыми

ранениями было обнаружено в сугробе на лесной обочине.

На первом же допросе Пестерев показал, что устранить Полякова его попросила знакомая бухгалтер Нечаева, за что обещала заплатить 100 тысяч рублей. Половину этой суммы выдала авансом, остальное должна была передать в ближайшие дни. Оперативники взяли Марину Нечаеву с личным, когда она передавала Пестереву оставшуюся сумму – 50 тысяч рублей.

Как пояснили в пресс-службе головного ведомства МВД в УрФО, версия, что преступление совершено из-за передела сфер влияния в ЖКХ, была основной. Ревизоры выяснили, что в 2009 году все денежные средства МУПа – одного из крупнейших предприятий – перечислялись на личную

карточку бухгалтера Нечаевой. Через этот счет прошло 100 миллионов рублей. Зато долги МУП перед поставщиками росли за днем, а горожане, честно оплачивающие ЖКХ, порой неделями оставались без коммунальных услуг. Ситуацией воспользовалась коммунальная компания, которую возглавлял Константин Поляков. Жильцов начали агитировать сменить управляющих, под ведение Полякова уходили дома целых улиц и микрорайонов, и финансовый поток неучтенных миллионов конкурентов мелел на глазах. В итоге передел рынка закончился убийством на дороге.

Во время судебного заседания сама Нечаева отказалась объяснить причины преступления. Настаивала, что она была лишь посредником, так сказать, кассиром в этом деле, а истинные заказчики убийства занимают другие должности в сфере ЖКХ. Тем не менее оба обвиняемых приговорены к длительным срокам заключения. Нечаева проведет 12 лет в колонии общего режима, а Пестерев – 15 лет в колонии строгого режима.

А из коммунального кризиса Кушва не может выйти до сих пор. С тем, куда в городке уходят деньги ЖКХ, до сих пор разбирается местный ОБЭП ☺

> **Не бывает обязательств, которые исполнялись бы без доли принуждения. Яромир СУДАК**