

Главе города Протвино
Баженову А.В.
Копии: Председателю Совета депутатов
г. Протвино
Рыбальченко В.Б.
Директору МУП «ЖКХ»
Кочетову С.В.
от Рабочей группы по ЖКХ Совета
ветеранов г. Протвино

Уважаемый Андрей Владимирович!

Заслушав выступление директора МУП «ЖКХ» С.В. Кочетова и его ответы на вопросы ветеранов, мы, члены Рабочей группы по ЖКХ Совета ветеранов г. Протвино, сообщаем Вам следующее:

1. Голосование по размеру оплаты услуг управляющей компании в подавляющей части домов вызвано недостаточным информированием собственников о структуре расходов средств, перечисляемых собственниками на счет МУП «ЖКХ». МУП «ЖКХ» ни разу не предоставил отчет собственникам в целом по предприятию, и упорно отказывается это делать впредь, мотивируя, что собственников интересует исключительно их дом.
2. Повышение стоимости услуг на содержание и ремонт общего имущества домов, которое предлагалось утвердить на общих собраниях, во многих случаях значительно превысило 20 %, а в некоторых случаях приблизилось к 40 %. Даже без учета капитального ремонта повышение платы во многих случаях превысило заявленные директором МУП «ЖКХ» 14,8 %, за что он готов «дать голову на отсечение».
3. Директор МУП «ЖКХ» категорически отказывается выполнять требования собственников-ветеранов по предоставлению калькуляций и смет планируемых расходов, обосновывающих повышение платы за содержание и текущий ремонт, отказывается выполнять требования п. 2 ст. 158 ЖК РФ, требующего для принятия решения собственников по оплате капитального ремонта предоставить информацию о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов. Отговорки по поводу экономии средств на составление смет и возможного изменения коэффициента ЛЭО не являются убедительными.
4. Директор МУП «ЖКХ» признался, что планирование оплаты работ осуществляется по грубым средним оценкам, не подкрепленным какими-либо расчетами по конкретным объектам и убежден в своей правоте.
5. Сметы указанных работ не предоставляются сотрудниками МУП «ЖКХ» по требованию собственников даже при проведении годовых отчетов, а раскрываемая устно информация в отдельных случаях не соответствует фактическому порядку выполнения работ.
6. Часто грубый, высокомерный и некомпетентный стиль ответов сотрудников МУП «ЖКХ» на вопросы собственников не соответствует смыслу их отношений как сотрудников обслуживающей собственников организации. Они проявляют значительную некомпетентность по многим вопросам работы своей управляющей компании, включая направление энергосбережения, и для получения информации по большинству своих вопросов собственники вынуждены обращаться лично к директору или главному инженеру.
7. Из ответов директора МУП ЖКХ выяснилось, что средства на капитальный ремонт государство выделяет через Фонд содействия реформирования ЖКХ. Но городская

исполнительная и представительная власть не предпринимает никаких попыток для их получения и не имеет соответствующей программы по реализации её 15 условий, в то время как многие другие наукограды эти средства получают, например Троицк, Долгопрудный, Реутов, Фрязино и Дубна.

8. МУП «ЖКХ» не удосужился самостоятельно, без специального указания собственников, провести переговоры по изменению условий договора по газовому обслуживанию, которые ежегодно отвергаются большинством собственников. Более того, директор прямо признается, что он «не может соображать» по такому вопросу за собственников, хотя его задача по смыслу отношений состоит в защите интересов собственника перед подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. В связи с этим возникает вопрос о качестве посреднической функции МУП «ЖКХ» в отношениях с ресурсоснабжающей организацией ПРОТЭП, в том числе в отношении производящихся расчетов по тарифам, как это случилось зимой-весной 2010 года по некоторым домам ул. Дружбы и Ленина, 10, когда начисленные суммы перерасчета при проверке специально созданной комиссией были признаны сделанными с нарушением требований законодательства. При том, что первый заместитель Главы администрации Рыбаков Г.С. до этого жестко требовал, как оказалось, незаконной оплаты. Расследования двусмысленных обстоятельств прошлого года проведено не было. Директор МУП «ЖКХ» подтвердил, что аналогичная ситуация с доначислением платы вполне может произойти и в начале 2011 года.
9. Выяснилось, что расчеты с ПРОТЭПом «МУП ЖКХ» осуществляет «по нагрузкам», а с собственниками – «по нормативам». По озвученной на встрече информации из газетной публикации по наукограду Фрязино следует, что в их случае для расчета нормативов по теплу использовались неправильные методики и температуры, в результате чего нормативы оказались сильно завышенными. Собственники жилья нашего города не имеют достоверных данных о правильности установления соответствующих нормативов, и не уверены, что МУП «ЖКХ» их квалифицированно контролирует.
10. Подозрительно, что по большинству статей отчетности МУП «ЖКХ» за 2009 год наблюдается перерасход средств, что в целом по городу составляет несколько миллионов рублей. Объяснения директора, что незапланированно потребовалось заменить кусок трубы, не выглядят убедительно. При этом для голосования на собраниях был поставлен вопрос о предварительном согласии собственников на неопределенные траты по ликвидации последствий вандальных действий, якобы не входящие в состав затрат на текущий ремонт.
11. Расценки по установке индивидуальных и общедомовых приборов учета выглядят слишком завышенными, что требует проверки обоснованности соответствующих смет и проведения открытых конкурсов для их снижения.
12. По поводу использования арендной платы от предприятий, размещенных в подвалах жилых домов, директор МУП «ЖКХ» объяснил, что она поступает в бюджет города, поскольку якобы подвалы находятся в собственности Администрации города, а затем она частично тратится на капитальный ремонт. Собственники выразили сомнения справедливости и законности данного состояния дел.
13. Неправомерность оплаты уборки придомовой территории за счет средств собственников директор МУП «ЖКХ» не отрицал, поскольку кроме отмостки дома она находится в муниципальной собственности, и даже не изволил извиниться за то, что в течение многих лет МУП «ЖКХ» вносил на утверждение общих собраний собственников незаконную плату в повышенном размере. Какого-то приемлемого выхода из ситуации он не предложил, а его объяснения происшедшего были неубедительными. Отдельный вопрос был связан с взиманием оплаты за

механизированную уборку придомовой территории, которая в многих случаях в течение года вообще не производилась.

14. Директор МУП «ЖКХ» объяснил, что ст. 45 ЖК РФ требует только от собственников жилья каждый год инициировать и проводить общее собрание от начала до конца: по объявлению повестки дня, по своим предложениям, по оплате содержания и ремонта жилья с учетом предложений МУП «ЖКХ» в соответствии со ст. 156 и 158 ЖК, по плану мероприятий капремонта и так далее. Ранее это почему-то не афишировалось и МУП «ЖКХ», видимо незаконно, завладело этим правом. Странно, что и администрация города, как собственник значительной части жилья, не информировала об этом жителей города. В связи с этим статус прошедших ранее собраний выглядит незаконным.

В связи с вышеизложенным, просим Вас:

1. Предложить директору МУП «ЖКХ» перед проведением легитимных общих собраний собственников жилья по установлению платы на 2011 год за содержание и технический ремонт общего имущества дома, платы за капитальный ремонт дома, обоснованных расчетами, сметами и калькуляциями, отчитаться в газете «Протвино сегодня» о работе МУП «ЖКХ» за 9 месяцев 2010 года с предоставлением данных по всем статьям доходов и расходов МУП «ЖКХ» в целом, а также по каждому жилому дому в отдельности по новым понятным уточненным формам.

2. После публикации указанного отчета провести его обсуждение, разработать обоснованные размеры оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества, учитывающие особенности каждой серии домов, а администрации города как собственнику МУП «ЖКХ» назначить проведение независимого аудита деятельности МУП «ЖКХ», включающую обоснованность расчетов его затрат, смет на установку и покупку приборов учета, а также тарифов по услугам ПРОТЭП, с последующей публикацией результатов аудита в газете «Протвино сегодня».

3. По результатам аудиторской проверки решить вопрос о соответствии занимаемой должности руководящих сотрудников МУП «ЖКХ» и произвести муниципальный конкурс по укреплению кадрового состава управляющей компании.

4. Разработать и утвердить муниципальную программу капитального ремонта, соответствующую требованиям 185-ФЗ, в кратчайшие сроки реализовать её и подать заявку от города Протвино на получение средств для капитального ремонта из Фонда содействия реформированию ЖКХ.

5. Обосновать право муниципальной собственности на подвальные помещения по каждому жилому дому, в первую очередь по тем, где имеются арендованные помещения. В случае выяснения, что это общее имущество собственников, предложить решение компенсации собственникам незаконно полученной муниципалитетом арендной платы во внесудебном порядке. Аналогично предложить решение по компенсации собственникам оплаченных ими сумм за уборку придомовой территории сверх площади отмотки дома.

6. В связи с выявленной незаконностью созыва общих собраний собственников по инициативе МУП «ЖКХ» организовать в Протвино в третьей декаде декабря начале января краткосрочное обучение требованиям ЖК к порядку проведения общих собраний собственников для инициативных групп собственников, включающих также планировавшихся к избранию уполномоченных лиц от каждого дома. Оказать методическую помощь группам собственников-инициаторам проведения общих собраний по каждому дому.

Члены Рабочей группы по ЖКХ Совета ветеранов г. Протвино: