

## Пояснительная записка к Анкете

Эта анкета появилась после полуторамесячной работы с МУП «ЖКХ» и городской властью двух рабочих групп по ЖКХ. Одна группа (*с участием депутатов, работников отдела городского хозяйства администрации, МУП «ЖКХ» и представителей ШАГ — Школы Активного Горожанина*) была создана Администрацией города по предложению координатора клуба «Город» Д. Леоненко, проработала один месяц и была распущена Администрацией без какой-либо мотивировки. Другая группа — это постоянная рабочая группа Совета ветеранов войны и труда, созданная после встречи с директором МУП «ЖКХ» С.В. Кочетовым. Основные материалы работы этих групп выложены на сайте [protvino2008.narod.ru](http://protvino2008.narod.ru) и что же нам стало ясно за эти полтора месяца?

1. Сегодняшний Договор управления собственников жилья с МУП «ЖКХ» **не содержит обязательных по закону существенных условий: подписей, цены договора, срока действия, реквизитов, порядка контроля собственниками. Он надлежащим образом не прошит и не опечатан.** Это позволяет считать его ничтожным, то есть не имеющим юридической силы. Значит, взаимные права и обязанности собственников жилья и МУП «ЖКХ» не оформлены и определены в самом общем виде только законами и иными правительственными нормативными правовыми актами, в которых невозможно предусмотреть всего того, что в конкретном месте и ситуации нужно собственникам.

2. Все общие собрания собственников проведены **по инициативе МУП «ЖКХ», что не соответствует действующему законодательству**, а это значит, что и все их решения могут быть оспорены в суде. Только мы, собственники, имеем право инициировать проведение общего собрания собственников жилья и формировать повестку дня с учетом предложений управляющей компании.

3. МУП «ЖКХ» регулярно предлагает собственникам утвердить **необоснованно завышенную плату, ориентируясь исключительно на максимально «разрешённые» сверх процентов её увеличения.** Порой в эту плату включают заведомо не законную составляющую, как в случае оплаты за уборку территории, не входящей в общее имущество собственников жилья в доме. Во многих случаях сотрудники МУП «ЖКХ» не предоставляют по требованию собственников документы, подтверждающие выполненные работы. При планировании капитальных работ на следующий год **сметы не составляются**, их стоимость оценивается усреднённо, на глаз. При выполнении работ есть немало примеров, когда технология их выполнения грубо нарушается. Каждый дом платит несколько сотен тысяч рублей в год за мизерные работы по обслуживанию и текущему ремонту общей инженерной инфраструктуры дома, которые мы видим в годовых отчётах. Для собственников неизвестны отношения МУП «ЖКХ» с его многочисленными подрядчиками, в том числе с обслуживающей лифты организацией, затраты на которые составляют около 20 % всей платы МУП «ЖКХ» в домах с лифтами. Ресурсоснабжающая организация ОАО «ПРОТЭП» с его подозрительно высокими тарифами, составляющими 70–80 % совокупной оплаты за жильё, также плотно закрыта от собственников управляющей компанией.

4. МУП «ЖКХ», являясь единственной управляющей компанией в городе, **остаётся полностью бесконтрольной**, что достаточно хорошо видно из анализа договора, который даже не подписан Администрацией города! А она, в свою очередь, не предпринимает мер ни как учредитель унитарного предприятия, ни как крупный собственник жилья, игнорируя факты нарушений законодательства МУП «ЖКХ» и очень редко выполняемых многочисленных обещаний его руководителя. А это вынуждает предположить или полную некомпетентность лиц, уполномоченных контролировать МУП «ЖКХ», или наличие между ними и руководством МУП «ЖКХ» каких-то теневого связей.

5. Статья 162 Жилищного Кодекса требует определения в договоре **порядка осуществления контроля** выполнения управляющей организацией её обязательств, но в существующем договоре этот порядок не прописан, его надлежит разработать и утвердить при внесении изменений в договор.

6. Собственники изолированы от **доступа к контролю показаний общедомовых приборов учёта.** Во многих домах приборы учёта стоят, но начисление платы по-прежнему осуществляется по завышенным нормативам.

7. Ситуация весны 2010 года с огромным перерасчётом оплаты тепла за 2009 год для ряда домов на улице Дружбы требует срочного принятия мер по **контролю собственников в отношении поставки тепловой энергии** в дом, поскольку индивидуальные приборы учёта при наличии нескольких стояков поставить практически невозможно. Решение специальной комиссии о регулировке тепла в этих домах осталось невыполненным.

8. Всё это из-за того, что разрозненные собственники, слабо вникая в суть коммерческих отношений, в большинстве случаев, если не считать единиц имеющих ТСЖ и ЖСК, не представляют собой для управляющей компании соразмерного и равноправного субъекта. Но среди нас, собственников жилья многоквартирного дома, всегда найдется и опытный технарь, который легко разберётся в инженерном оборудовании дома, и юридически подкованный специалист, и интернетчик, который добудет любую необходимую информацию и её распечатает для других, и организатор, способный найти общий язык с другими. И если их найдется пять–десять человек на подъезд, идеально один–два человека на этаж, то нагрузка на каждого будет вполне **посильная**. Настала пора собственникам жилья в каждом доме прекратить пустые кухонные разговоры, организовать и **стать полноценным субъектом правоотношений** с управляющей компанией. А начинать надо с проведения общего собрания собственников жилья дома с заочной формой голосования, на котором спокойно сформулировать все свои «хотелки» и способы их реализации.

9. МУП «ЖКХ» весной каждого года предлагает собственникам ознакомиться со своими отчётными формами расходов по дому как в натуральных показателях по ремонту и обслуживанию общего имущества, так и в денежном выражении расходов, приходящихся на дом. Но эти формы никак не привязаны к общему имуществу и работам по его обслуживанию, которые перечислены в приложении к договору, а также в раскладке статей расходов, которую можно увидеть в материалах к голосованию по повышению тарифов. Если **все эти формы свести в одну, то будет видно за что и сколько мы переплачиваем**. Такое предложение было сделано на рабочей группе по ЖКХ, его передали всем депутатам и заместителю главы администрации, сотрудники МУП «ЖКХ» полтора месяца обещают заполнить колонку с перечнем первичных документов, позволяющих проконтролировать реальные затраты управляющей компании.

10. По **инвестиционной надбавке к тарифам ОАО «ПРОТЭП»** всем депутатам, заместителю главы администрации по экономике и прокурору города 20.12.2010 было передано обращение о приостановлении инвестиционной программы ОАО «ПРОТЭП» до **устранения многочисленных нарушений законности** при её принятии. Кроме трёх депутатов (Золотарёв, Рохман, Огородников), проголосовавших против изменения инвестиционной надбавки, Совет проигнорировал обращение, а Глава города посоветовал обратиться в суд.

11. На Совете депутатов обсуждалась перспектива проведения аудита МУП «ЖКХ», но решения принято не было, в том числе из-за отсутствия на это в бюджете города финансовых средств.

12. Выделение из единой платежки коммунальных услуг по газу и электричеству уже решено — федеральная антимонопольная служба высказалась о незаконности включения в неё оплаты за антенну и домофон (в нашем случае это ООО «ОКСА»). А в виду назревшего спора по размеру оплаты с МУП «ЖКХ» и с ОАО «ПРОТЭП», их тоже предлагается разделить. Это может показаться менее удобным для заполнения, но **даст возможность не задерживать одни платежи при наличии спора по другим платежам**. В случае отказа МУП «ЖКХ» разделить платежи собственники могут воспользоваться стандартной банковской платежкой по форме ПД–4.

Дмитрий Леоненко, координатор клуба «Город»,  
тел. **8 (925) 517 2927**,  
адрес электронной почты: [leo200652@mail.ru](mailto:leo200652@mail.ru)