

## Пояснительная записка к общему собранию собственников

Эта пояснительная записка основана на материалах двухмесячной работы с МУП «ЖКХ» и городской властью двух рабочих групп по ЖКХ: одна (*с участием депутатов, работников отдела городского хозяйства администрации, МУП «ЖКХ» и представителей Школы активного горожанина клуба «Город»*), созданная Администрацией города, которая проработала 1 месяц и была распущена; и другая — постоянная рабочая группа Совета ветеранов войны и труда, созданная по результатам встречи с директором МУП «ЖКХ» С.В. Кочетовым. Основные материалы работы этих групп выложены на сайте [www.protvino2008.narod.ru](http://www.protvino2008.narod.ru).

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, т.е. не имеющим юридической силы, а значит взаимные права и обязанности собственников жилья и МУП «ЖКХ» не оформлены и определяются в самом общем виде только законами и иными правительственными нормативными правовыми актами, которые не могут определить 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 учётом предложений управляющей компании.

3. МУП «ЖКХ» регулярно предлагает собственникам утвердить **необоснованно завышенную плату, ориентируясь исключительно на максимально «разрешённые» сверху проценты её увеличения.** А порой включает в оплату заведомо незаконную составляющую, как в случае оплаты за уборку территории, не входящей в общее имущество собственников жилья в доме, которая должна оплачиваться администрацией города. 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 мизерный объём работ** по обслуживанию и текущему ремонту общей инженерной инфраструктуры и конструктивных элементов дома, стоимость которых составляет всего несколько десятков тысяч рублей в год, которые представлены в отчёте за 2009 г.

Исключение незаконно установленной платы за уборку территории ( \_\_\_\_\_ руб за кв. м в 2009 г.) и снижение примерно в 10 раз оплаты **по статье за обслуживание и текущий ремонт общей инженерной инфраструктуры и конструктивных элементов дома** (вместо \_\_\_\_\_ руб за кв. м в 2009 г. оставить \_\_\_\_\_ руб за кв. м) позволяет **на 30% уменьшить плату на 2011 год** за обслуживание и текущий ремонт общего имущества дома по сравнению с предложением МУП «ЖКХ».

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 конфликта интересов между ними и руководством МУП «ЖКХ».

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» домов 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, которая собирает деньги с собственников по нормативам, а сама рассчитывается с ОАО «ПРОТЭП» по нагрускам.

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.

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 не выполненным.

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 найдётся 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 зам. главы администрации по экономике, сотрудникам МУП «ЖКХ» для заполнения колонки с перечнем первичных документов, позволяющих проконтролировать реальные затраты управляющей компании.

10. По **инвестиционной надбавке к тарифам ОАО «ПРОТЭП»** всем депутатам, зам. главы администрации по экономике и прокурору города 20.12.2010 было передано обращение о приостановлении инвестиционной программы ОАО «ПРОТЭП» до **устранения несоответствий статьям 35 и 55 Конституции России** и статье 6 Федерального закона №39-ФЗ от 25 февраля 1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», которая гласит, что инвесторы имеют равные права на самостоятельное определение объёмов и направлений капитальных вложений и на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществлённых капитальных вложений. Однако, в решениях Совета депутатов, принявших инвестиционную программу ОАО «ПРОТЭП» не указано, как будет вестись учёт собственников, каким образом каждый потребитель будет обладать правами инвестора, как и где будет осуществляться фиксация размера сделанных инвестиций каждым потребителем. Глава города посоветовал обратиться в судебные инстанции.

11. Выделение из единой платёжки 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 услуги 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 **смогут воспользоваться стандартной банковской платёжкой по форме ПД-4**.