

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, созданная Администрацией города с участием депутатов, работников отдела городского хозяйства администрации, МУП «ЖКХ» и представителей Школы активного горожанина клуба «Город», 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 protvino2008.narod.ru.

1. 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. ЖК требует проводить собрания в установленном самим собранием Порядке, соблюдая законы.

2. Решения собрания собственников для **исполнения нуждаются в сопровождении**. Этой «бумаге» под названием «Решение собственников» надо «приделать ноги», т.е. избрать конкретных доверенных лиц, желательно побольше, чтобы эта добровольная работа оказалась им посильной.

3. При избрании доверенных лиц нужно **чётко определить их полномочия** и формы документов, в которых они фиксируют результаты своей работы.

4. 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 по предоставляемому годовому отчёту МУП ЖКХ оценивается всего в несколько десятков тысяч рублей в год.

Исключение незаконно установленной платы за уборку территории около 2 рублей с кв. м общей площади помещения, а также снижение примерно в несколько раз оплаты **по статье за обслуживание и текущий ремонт общей инженерной инфраструктуры и конструктивных элементов дома** позволяет **на 30 % уменьшить плату на 2011 год** за обслуживание и текущий ремонт общего имущества дома по сравнению с предложением МУП «ЖКХ».

5. Сегодняшний Договор управления собственниками 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. Такой документ по ГК РФ считается 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 нормативными правовыми актами, которые не могут определить всего того, что в конкретном случае нужно собственникам.

В новом договоре надо прописать понятную форму квартальной отчетности МУП «ЖКХ». Весной каждого года она 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 структуре платы по статьям 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.

6. Выделение из единой платежки коммунальных услуг по газу и электричеству уже решено, пресс-служба Московского УФАС России 20.04.2010, опираясь на ст.154 ЖК, 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 их разделить сами, воспользовавшись стандартной платежкой Сбербанка по форме ПД-4, с доплатой маленькой комиссии.

7. 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 от 25 февраля 1999 г № 39–ФЗ «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.

8. МУП «ЖКХ», являясь единственной управляющей компанией в городе, **остаётся полностью бесконтрольной**, что достаточно хорошо видно из анализа договора, который даже не подписан Администрацией города как собственником муниципального жилья. Администрация как учредитель управляющей компании, назначающий её руководителя, не предпринимает никаких мер по многочисленным фактам нарушения ею законодательства по управлению многоквартирными домами, а также очень редкого выполнения щедрых обещаний её руководителя. Это вынуждает предположить либо полную некомпетентность лиц, уполномоченных контролировать МУП «ЖКХ», либо наличие между ними коррупционной связи.

Для собственников помещений остаются скрытыми отношения МУП «ЖКХ» с его многочисленными подрядчиками, в том числе с обслуживающей лифты организацией, а также с ОАО «ПРОТЭП» с его подозрительно высокими тарифами, составляющими 70–80 % совокупной оплаты за жильё. Но известно, что МУП «ЖКХ» собирает деньги с собственников по «нормативам», а сама рассчитывается с ОАО «ПРОТЭП» — «по нагрузкам».

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.

9. Статья 162 Жилищного Кодекса требует определения в договоре **порядка осуществления контроля** выполнения управляющей организацией её обязательств, но сейчас собственники изолированы от **доступа к контролю показаний общедомовых приборов учёта и общедомовых узлов регулирования энергоносителей**. Во многих домах приборы учёта стоят, но начисление платы по-прежнему осуществляется по завышенным нормативам. Ситуация весны 2010 года с огромным перерасчётом оплаты тепла за 2009 год для ряда домов на улице Дружбы, Ленина, 9 и 13в требует срочного принятия мер по **контролю собственниками поставки тепловой энергии** в дом, поскольку индивидуальные приборы учёта тепла на нескольких стояках ставить невыгодно. Решение специальной комиссии о регулировке тепла в этих домах осталось не выполненным.

10. **Состав общего имущества конкретного дома в настоящее время строго не описан**, что позволяет «причислить» к нему не закреплённую в установленном порядке придомовую территорию и в нарушение п.15в Правил, утверждённых Постановлением Правительства РФ № 491, собирать с собственников плату за её уборку. А с другой стороны, позволяет Администрации сдавать в аренду и получать плату за нежилые помещения, относящиеся по всем признакам к общему имуществу дома.

11. Для обоснования исключения из оплаты за содержание общего имущества дома **затрат на уборку территории, принадлежащей сейчас городу**, необходимо обратиться к Главе города с предложением оформить в состав общего имущества дома прилегающую к нему территорию.