

Уже который год в нашем городе ведутся настоящие «коммунальные войны». Расплодившиеся, как грибы после дождя, управляющие компании ведут бои местного значения по всем правилам военного искусства. На затраты и потери мало кто обращает внимание – ведь на кону стоят вождеденные для многих бизнесменов от ЖКХ платежи населения. Сравнительно стабильные, ежемесячные, «живые» деньги.

Появление столь грозной конкуренции на жилищно-коммунальном рынке Омска можно объяснить несколькими факторами.

Во-первых, кризис 2008-2009 годов основательно подорвал финансовое благополучие некоторых строительных корпораций. Неплатежи, отсутствие зарплаты, требования банков заставило их взглянуть на свои многоэтажные застройки уже не как на радующий взгляд результат своего труда, а как на перспективный источник денежных вливаний.

Во-вторых, ослабили позиции отдельных управляющих компаний, которые в течение двух-трех лет подорвали свой авторитет перед собственниками жилого фонда откровенно потребительским отношением: завышенными тарифами, неисполнением обязательств, отсутствием отчетности и прозрачности.

В-третьих, подлили масла в нагретую конкурентную среду и постоянные публичные напоминания муниципалитета Омска о том, что регулирование и контроль деятельности управляющих компаний лежат за пределами его компетенций и правовых полномочий.

Как итог стечения этих разноплановых обстоятельств – Омск накрыла волна коммунальных междоусобных войн.

В редакцию нашей газеты в заметной регулярностью обращаются горожане, проживающие в домах, которые стали предметом дележа двух, а то и более управляющих компаний. Советский округ, Левобережье, Московка, Амур, Рабиновича, Военный городок – вот лишь краткий экскурс в микрорайоны Омска, где «двойные квитанции» – реальность, с которой в дома омичей, как правило, приходят неопределенность, нервозность, долги, разборки, запустение и хаос. «Как быть» и «что делать?» – эти извечные русские вопросы горожане, ставшие заложниками ситуации, адресуют нашему изданию.

Безусловно, об этой проблеме мы знаем. Уже который год на страницах нашего издания публикуются материалы о коммунальных войнах, бушующих в округах Омска. Не обошла стороной эта беда и наших корреспондентов, проживающих в тех же городских кварталах. Поэтому дать совет можем квалифицированный. Основанный и на журналистском и на личном житейском опыте.

Для начала разберемся с самим понятием «двойные квитанции». Если следовать букве закона, то подобное явление находится вне действующего правового поля: Жилищным Кодексом РФ предусмотрено, что обслуживать многоквартирный дом может только одна управляющая компания. Поэтому появления «двойных квитанций» изначально незаконная ситуация.

Как показывает практика, «двойные квитанции» бывают разные. Если все платежи за коммунальные услуги собственник платит по единой квитанции через управляющую компанию, то при первом же появлении «дублера» необходимо прекратить оплату полностью. До выяснения всех причин и обстоятельств «явления».

Сразу же письменно обратитесь в адрес претендующих на ваши деньги организаций и попросите дать ответ: на каком основании именно это предприятие выставляет вам «счет». Параллельно (так же письменно) обратитесь в окружную прокуратуру с заявлением о факте распространения в вашем доме «двойных квитанций». Прокуратура обязана разобраться в ситуации и дать свое видение конфликта, основываясь на букве закона и обстоятельствах, имеющих юридическую силу. Копии заявлений с отметкой о вручении оставьте себе.

Затем, обратитесь письменно с изложением проблемы в адрес ресурсоснабжающих организаций. К письму приложите копии ваших обращений в УК и прокуратуру с

отметками о вручении. Все это нужно сделать во избежание (в дальнейшем) претензий со стороны поставщиков услуг – «Энергосбыта», «Водоканала», ТГК-11, «Омскэлектро», «антенщиков», «домофонщиков», «радийщиков» и т.д. в адрес собственника.

В случае если оплата коммунальных услуг вносится непосредственно на счета ресурсоснабжающих организаций, то следует продолжить их оплату, кроме квитанции «за обслуживание жилья». Далее – то же: письма в адрес «конкурентов» и прокуратуру.

Далее. Поинтересуйтесь у старшего по дому, подъезду, председателя ТСЖ, соседей, когда проходило последнее общее собрание жителей. Кто был инициатором и организатором, какие вопросы были вынесены на обсуждение и какие решения были приняты, сколько человек присутствовало на собрании. Если информация «компетентных» лиц, мягко говоря, разнится в датах, цифрах и решениях, требуйте у председателя общего собрания протокол. Для обозрения – оригинал, для себя – копию.

Жители, в силу действующего Жилищного Кодекса РФ, правомочны в любой момент отказаться от услуг управляющей компании. Но, как показывает практика – житейская и судебная – происходить это должно не стихийно, а организовано. Во-первых, общее собрание, имеющее кворум для принятия решения и соответствующий вопрос в повестке дня, обязано мотивировать отказ от услуг УК. Оптимальный вариант – обоснованно указать на недобросовестное выполнение условий договора со стороны управляющей компании. Указать аргументировано: документами, перепиской, фактами, цифрами. Например, отсутствием отчетов о проделанной работе за год, задокументированными фактами невывоза мусора, систематического невыполнения заявок (с приложением заявлений с отметкой УК о вручении), не ликвидации аварий и т.д. и т.п. Без этой доказательной базы дальнейшие судебные споры могут завершиться не в пользу инициаторов смены УК.

Следует также обратить внимание, что решение общего собрания не сразу «вступает в силу». Управляющая компания, с которой разрываются договорные отношения, уведомляется об этом за два месяца до «того как». Ей дается время для передачи технической документации, предоставления отчета о выполненном объеме работ, сведения баланса затрат и поступлений по данному дому. Поэтому если все формальности проведения Общего собрания были соблюдены, а заинтересованные организации должным образом об этом уведомлены, то факта появления «двойных квитанций» не может быть. Появление «двойных квитанций» - подтверждение незаконности действий одной из УК.

Если вам не предоставили протокол общего собрания о смене УК, вы убедились в том, что представленные документы фальсифицированы – прекращайте оплату (см. выше) «за содержание жилья» и обращайтесь в прокуратуру.

Очень важно, чтобы оплату «за содержание жилья» или на счета УК прекратили как можно больше жильцов, чтобы ваши деньги перестали быть «камнем преткновения» в конфликте конкурирующих управляющих компаний.

Необходимо также иметь в виду, что есть вероятность того, что сама ситуация с «двойными квитанциями» инициирована действующей УК с целью уйти от ответственности, от необходимости отчитаться перед собственниками за ранее полученные средства, увести на счета незаконной УК как можно больше средств «доверчивых» граждан.

Оплату начинайте только после того, как одна из управляющих компаний докажет свою легитимность в судебном порядке.

Следуя этой нехитрой логике, граждане могут остаться над «ситуацией» - вне спора двух конкурирующих организаций и быть уверенными в сохранности своих средств.

...Что же касается нашего совета жителям, то, чтобы ситуация с «оборотнями» и «махинаторами» не повторилась, создавайте свои ТСЖ. Тогда не будет в вашем доме «двойных квитанций» и «коммунального беспредела», а жилищники будут знать, что оплатят им собственники за реально предоставленные услуги, а не за мифические «договорные отношения».