

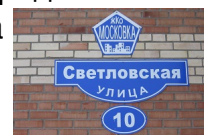


Сознательные собственники омских новостроек постепенно, но приходят к пониманию того, что спущенные откуда-то сверху управляющие компании их элементарно обманывают. Собранные средства в лучшем случае идут на ликвидацию строительных недоделок, в худшем – исчезают в неизвестном направлении...

Очередной скандал

назревает на сданном недавно в эксплуатацию доме №10 по улице Светловская, что на Московке-2 Омска. Заселившись в свои квартиры еще в августе прошлого года, собственники с ужасом узнали в июле 2014-го, что их новостройка является... «белым пятном» для ресурсоснабжающих организаций Омска! Выяснили столь нелицеприятные подробности они после того как почти на 3 (три) месяца вдруг лишились горячей воды. При этом квитанции за все виды услуг им регулярно выставляла управляющая компания ООО «ЖКО «Московка». Как оказалось, не совсем обоснованно.

Особенно возмутил жителей предъявленный им долг по теплу в сумме порядка 8 миллионов рублей. Попытки выяснить, что это за задолженность, чем она



подтверждается и из каких тарифов исходит, натолкнулись на странное объяснение собственника близлежащей котельной – Агентства жилищного строительства Омской области: таковы расходы на содержание котельной, а по величине тарифов договоритесь с депутатом Андреем Никитиным (директор ООО «ЖКО «Московка»).

- Честно говоря, такое объяснение нас покорило, - рассказывает собственник Галина Шалковская. - Что такое «расходы котельной»? Мы прекрасно знаем случаи из нашей омской реальности, когда в подобные «расходы» монополисты вкладывают и корпоративы на Новый год, и свое санаторно-курортное лечение, и еще Бог знает что.

Почему мы обязаны все это оплачивать? Не понятно. Рядом с нами целый ряд незавершенных объектов строится, и что теперь мы, как первопроходцы, обязаны все это оплачивать из своего кармана?! По первому требованию?!

Именно эти

вопросы собственники и задали напрямую директору управляющей компании ООО «ЖКО «Московка» Андрею Никитину. Вразумительного ответа не получили до сих пор. Стали разбираться сами и выяснили удивительные вещи. Оказалось, что почти за год «обслуживания» управляющая компания не заключила ни одного договора на ресурсообеспечение их дома. Не значился объект в реестре ни «Омскэлектро», ни «ОмскВодоканала». Собственники приперли УК к стенке – будете брать нас на цивилизованное обслуживание или нет? Замдиректора ООО Александр Мецлер, по словам Галины Шалковской, ответил отказом. Поняв, что в таком режиме «обслуживания» им придется платить непонятно куда и не понятно с каким результатом, собственники решили найти себе управляющую компанию самостоятельно. ЖКО «Московка» попыталась упредить ситуацию, проведя 6-го июля



Общее собрание, где собственник Александр Сухов, по совместительству работник ЖКО, хотел заручиться поддержкой в части заключения от лица жителей договора непосредственного управления со своим работодателем.

Решение не прошло,

более того, выбор в части управляющей компании пал на ООО «ЖЭУ-1», с которой предварительно были проведены консультации на предмет возможности взять МКД на полноценное обслуживание в форме «управления». В течение 10-ти дней провели заочное голосование и решение получило поддержку большинства собственников. К сентябрю «ЖЭУ-1» заключило агентский договор с ОАО «ОмскВодоканалом», что категорически не удавалось ООО «ЖКО «Московка», решился вопрос и с энергетиками, совместно с инициативной группой жителей сдвинулся вопрос по тарификации теплоснабжения.

И здесь вновь появилась прежняя управляющая компания. Впрочем, она никуда и не уходила, продолжая выставлять параллельные квитанции, настраивая часть жителей

против избранной большинством ЖЭУ-1.

Не смотря на юридически правомочные решения собственников, «Московка» начала негласно оспаривать ситуацию: на доме появились некие «активисты», которые, даже не будучи собственниками, но от лица таковых, стали обращаться в различные ведомства, вести работу по дискредитации избранной УК. Все это привело к созданию еще одной Инициативной группы, проведению альтернативного общего собрания (без кворума) и началу заочного волеизъявления.

Попытка



выяснить позицию новой Инициативной группы пока не увенчалась успехом. Ивана Резниченко мы застать дома так и не смогли, а на оставленный ему контактный телефон он так и не позвонил. Поэтому оперировать приходится той информацией, которая присутствует в свободном доступе – ситуация на Светловской 10 достаточно живо обсуждается в сообществе «ВК» Anti Just Fit Life (<https://vk.com/anticlubjfl>). Но и здесь уже собственники жалуются, что все попытки выяснить, за что же ратует инициатор собрания, не удаются. Господин Резниченко так и не смог предоставить в распоряжение жильцов текст договора и тарифный план, которые в рамках заочного голосования претендуют на утверждение. В связи с этим замечания ряда неравнодушных граждан вполне резонны:

«Мы только что были у Ивана Резниченко, просили показать договор с ЖКО "Московка" и тарифы, как это предлагала Ольга Суспицына. Он нам отказал. Заявил, что покажет ближе к концу голосования. Мотивировал тем, что мы будем "вставлять палки в колеса", как это ДЕЛАЛ ОН, когда проходило голосование, по результатам которого выбрали ЖЭУ-1. То есть, мы, собственники, не можем посмотреть договор, который нам предлагают заключить, тарифы. При этом жена Ивана предложила ему отправить нас к Ольге Анатольевне, назвав наш визит "дибиллизмом". Иван так и поступил. То есть якобы инициатор ничего на самом деле не решает, всё решает Ольга Суспицына, которая даже не является собственником квартиры в нашем доме. Я считаю, что все собственники должны ознакомиться с тарифами и условиями договора, а не только Иван и Ольга, а также получить независимую юридическую оценку предлагаемых документов. На заданные вопросы Иван не ответил, информацией не владеет» - пишет Мария Серебрякова.

Совершенно

другой аспект неожиданно развернувшейся борьбы двух УК поведал нам Дмитрий Булавко. По мнению жителя, их дом сдан с массой недоделок. Именно для этого и АЖС, и застройщику как нельзя кстати своя УК, не задающая лишних вопросов, но в перспективе закрывшая бы все выявленные нарушения и технические изъяны за счет радостных новоселов. В принципе версия не расходится с тем, что было озвучено выше – до последнего ООО «ЖКО «Московка» не спешила заключать договоры



с ресурсоснабжающими организациями и если бы не появившаяся на горизонте ЖЭУ-1 дом бы так и продолжал быть без горячей воды и без прозрачных договорных отношений с тем же «Водоканалом». Накапливая долги.

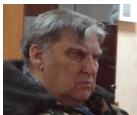
Кстати, документальное подтверждение вышесказанному мне предоставили безымянные жильцы (не пожелали представиться), которые в настоящий момент готовят документы в суд на застройщика через ОРОО «Общество защиты прав потребителей». Согласно экспертного заключения №155 от 10.09.2014 года, предоставленного «Центром судебной экспертизы» на доме Светловская 10 имеется масса строительных недостатков:

- Почему ООО «ЖКО «Московка» все это скрывала от нас столько времени?! – возмущаются жители.

- Не удивительно! Они и договоры о порядке возмещение затрат на водоснабжение, электроснабжение и теплоснабжение от августа 2013 года от нас скрывали все это время, - подытожил наше общение Дмитрий Булавко. Судя по всему, собственникам еще предстоит выяснить для себя, сколько же и по каким позициям они переплатили. Но не для праздного любопытства, а чтобы вернуть незаконно изъятые и направить на устранение имеющихся строительных дефектов.

Ситуация,

изложенная здесь, для нашего города типичная. Как только собственники начинают прозревать и задавать своей УК неприятные вопросы в дело вступают серые схемы и технологии. Управляющая компания ООО «ЖКО «Московка» и ее владелец депутат Андрей Никитин уже не один раз попадали в поле нашего зрения и всякий раз в нелицеприятном для себя контексте:



Избиратели не могут найти «полномочный орган», чтобы разобраться с зарвавшимся депутатом http://omsk-pravo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=1212:-l-r-&catid=185:astashkin, Депутаты Горсовета, лоббирующие ЖКХ, «наехали» на «ОмскВодоканал»... http://omsk-pravo.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=1410:-l-r-&catid=185:astashkin

Опрошенные нами жители домов по улице 3-ья Ленинградская в голос заявили о желании отказаться от обслуживания ЖКО «Московка». «Вопрос времени и соблюдения процедуры голосования», - заверил нас ярый оппонент господина Никитина пенсионер Александр Мельников.

Поэтому новые дома на незатейливое обслуживание сейчас ООО нужны как воздух. Понимают ли это новоселы со Светловской?!

Большой вопрос.

Сергей Асташкин,

специально для Омского правового портала