



**КРУГЛЫЙ СТОЛ:
Честный разговор о ЖКХ**

**Честный разговор о ЖКХ:
кто, в чем виноват и что
делать?**

24 июня, 11:45

Текст: [Наталья Знаменская](#)

Рубрика: [Экономика и ЖКХ](#)

Метки: [Жуковский](#), [ЖКХ](#), [круглый стол](#), [пос. Ильинский](#)

«Сколько не реформируй это ЖКХ, потребитель все равно будет обманут». Так считает большая часть из 100 опрошенных нами жуковчан. Откуда такой скепсис? Почему на протяжении многих лет жилищно-коммунальное хозяйство остается одной из самых непрозрачных сфер экономики? Может ли собственник квартиры докопаться до истины, за что конкретно он платит? Защищает ли законодательство в сфере ЖКХ совладельцев многоквартирного дома? Как правильно выстроить взаимоотношения с управляющей компанией? И, наконец, что делать, если взаимоотношения зашли в тупик?

Об этом — наш разговор за круглым столом в редакции ЖВ. Среди собеседников Наталии Знаменской не просто интересующиеся проблемой ЖКХ граждане. Это практики «по-неволе»: люди, оказавшиеся в ситуации заложников у недобросовестного застройщика и его управляющей компании, борьбу с которой владельцы квартир ведут с переменным успехом уже не один год. Это Владимир Федоров и Дмитрий Кириловский, члены инициативной группы по созданию ТСЖ дома № 1 ЖК «Ильинский» (п. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1, построенный группой компаний «Гарантия-Строй»); Андрей Чиликин — депутат Ильинского поссовета; Елена Белоусова — общественный эксперт по вопросам ЖКХ.



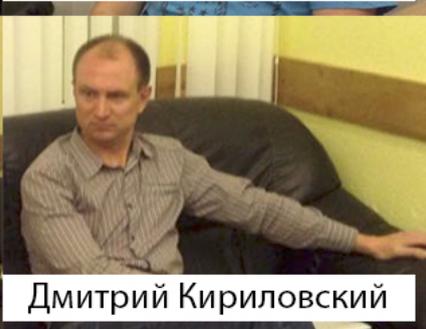
Елена Белоусова



Владимир Федоров



Андрей Чиликин



Дмитрий Кириловский

Наталья Знаменская:

— Друзья, вы прошли, можно сказать, «огонь и воды». Мы все в Жуковском знаем, что такое

→ Экономика и ЖКХ

РАНЕЕ В РУБРИКЕ

Туристов будут страховать на два миллиона
Соответствующий закон приняли депутаты Госдумы

[07:20 01.07.15]

Газовый тупик в поселке Ильинский

Жители Хрипанского поля обсудили с «Мособлгазом» вопросы подключения домов к

[20:52 29.06.15]

Жуковчане игнорируют «Наукоград»

По информации жуковского единого расчетного центра, собираемость платежей с

[19:19 29.06.15]

Кровли городских домов не выдержали выходных ливней

Руководство двух управляющих организаций рассказали о

[19:14 29.06.15]

Найти

Индивидуальный подход к вашей безопасности

AMANIT
СТАЛЬНЫЕ ДВЕРИ

ДВЕРИ

Королева 6/1, 4 под., 2 эт

СТАЛЬНЫЕ

WWW.AMANIT-DOORS.RU

«Гарантия-Строй», как тяжело противостоять тем, кто уверен в своей безнаказанности. Что-то у вас получилось, что-то нет. Но очевидно: вы приобрели колоссальный опыт и уровень вашего погружения в проблемы ЖКХ выше «среднего по госпиталю». Можно емко и коротко сформулировать, где этот айсберг, о который бьются надежды на взаимопонимание жителей многоквартирных домов, управляющих компаний и прочих поставщиков коммунальных услуг? Почему одни говорят о некачественном обслуживании дома, другие — о неплатежах собственников, третьи — о долгах вторых. У нас что, плохое законодательство в сфере ЖКХ?

Елена Белоусова:

— Вовсе нет! На мой взгляд, законодательство дает реальные возможности всем сторонам процесса блюсти свои интересы. Более того, законодательство в сфере ЖКХ постоянно совершенствуется, причем в лучшую сторону, появляются все новые правовые акты, заполняющие имеющиеся в нем пробелы и конкретизирующие обязанности УК. Что, в свою очередь, делает все более прозрачными и понятными как процесс управления домом, так и ведение документации по финансово-хозяйственной деятельности УК, что в итоге позволяет собственнику четко понять и оценить законность и обоснованность выставляемых ему счетов. Так, с утверждением в 2010 г. Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, собственник вправе получить от УК всю информацию о деятельности УК, которая в обязательном порядке размещается на стенде в офисе или на официальном сайте УК, в том числе по любому платежу, имеющемуся в счете. Например, возьмем платеж за «текущий ремонт», относящийся к обязательным работам. Как УК получает ежемесячную сумму, которую выставляет в счете? Формально умножает тариф на площадь квартиры. Однако собственник не знает, проводила ли УК текущий ремонт общего имущества дома в данном месяце и в каком объеме, при этом, даже не задумываясь, оплачивает этот платеж. А ведь в соответствии с законодательством собственник должен оплачивать только реально потребленные коммунальные ресурсы и проведенные работы. Именно по такой схеме происходит обогащение недобросовестных УК как бы законным способом: деньги взысканы, а работы не выполнены, собственники не возражают. Как быть в этом случае? А вот законодательство делегирует функции контроля за объемами и качеством предоставляемых УК услуг и выполняемых работ самим собственникам. Сама УК не будет обращаться в контролирующие органы с просьбой её проверить, надзорные органы осуществляют проверки только по заявлениям собственников, которые сообщают о фактах ненадлежащего качества коммунальных услуг, необоснованности платежей, невыполнении обязательных работ, плохой подготовки дома к зимнему сезону и т. п. Значит именно собственник инициирует проверки по фактам нарушений и запускает систему защиты своих прав как собственника и потребителя коммунальных услуг. Сразу скажу, как же называется волшебный контролирующий орган, который вправе обязать УК выполнить те или иные работы, возратить незаконно или необоснованно полученные денежные средства, это — Госжилинспекция Московской области. Конечно, для защиты нарушенных прав есть еще суд, куда часто советуют обращаться хитрые чиновники и сотрудники УК, но это крайняя мера.

Владимир Федоров:

— Согласен с Еленой. Но мне кажется, вот такая незрелость общества собственников многоквартирных домов является следствием другой, более важной проблемы. И с ней мы столкнулись, когда отстаивали свои законные права как совладельцы дома ЖК «Ильинский». Речь идет о слабой работе инстанций, призванных обеспечивать исполнение законодательства. Я тоже считаю, что законодательство в сфере ЖКХ вполне приемлемое, но добиться его исполнения крайне трудно, потому что органы власти, полиция, прокуратура, суд неэффективны с точки зрения выполнения такой задачи. Были совершенно очевидные вещи, которые, казалось, должны решаться одним обращением в административные инстанции, но мы ничего не могли сделать в то время как у УК от «Гарантии-Строй» все получалось. И вовсе не потому, что там были якобы супер-юристы, а мы — дилетанты. По многим нашим проблемам работали очень опытные московские адвокаты, которые добивались результата по аналогичным делам в столице. Надо признать, что в Москве собственникам многоквартирных домов удается добиться в правовом поле несравнимо больше, чем в области. Здесь же — глухая стена. Весьма статусные юристы, которых я приглашал, очень скоро говорили: мы ничего не можем сделать, тут не работают юридические ресурсы. Естественно, в таких условиях трудно испытывать оптимизм в отстаивании своих прав. А если нет гарантий защиты прав, то нет и глубинного ощущения себя собственником со всеми вытекающими отсюда последствиями: нет веры в то, что от тебя что-то зависит, что ты можешь влиять на ситуацию. Поэтому и ответственности тоже нет. Если жизнь складывается по понятиям, а не по духу Закона, это порождает то, что мы имеем сейчас. Ведь когда люди не хотят идти на выборы — явление аналогичной природы. Нет ощущения, что ты гражданин, если г-н Чуров творит «чудеса», а ты не можешь этому противостоять. Но вот разные гарантии-строй, напротив, ощущают себя частью системы. Они делают с собственниками многоквартирных домов ровно то, что Чуров с электоратом.

Дмитрий Кириловский:

— Истории многих новостроек похожи как две капли воды. И именно они наглядно демонстрируют, что управляющие компании де-факто ощущают себя властью в гораздо большей степени, чем собственники дома. Не секрет, что в большинстве случаев застройщик создает схему, благодаря которой продвигает свою же управляющую компанию. Иногда делает ее практически безальтернативной. Это дает ему право не просто продать квартиры,

ООО «ОКНА ФАВОРИТ»
Теплопакет 2.0
Везде, где холодно и жарко!
Дополнительная скидка при заказе на дому

скидки
рассрочка
теплопакет в подарок!

8 (495) 725 63 24
deceuninck

ЖУКОВСКИЕ
ВЕСТИ

ДЛЯ
СОИСКАТЕЛЕЙ



- Затеяли стройку? - Вам сюда
- У Вас ремонт? - У Вас сюда

NTRINOK.RU

Планируйте покупки на сайте
Ярмарки на Театральной
Карта рынка с информацией о павильонах

nauf

РАССРОЧКА*
70%+15%+15%
без %

8 (495) 744-69-80
8 (926) 955-57-56

БАЛКОНЫ И ЛОДЖИИ
под ключ

- сайдинг • вынос • крыши
- внутренняя отделка и др.

ОКНА и ДВЕРИ ПВХ ЖАЛЮЗИ

Зимнее снижение цен!

г. Жуковский, ул. Молодежная, 15, 2 этаж
e-mail: ai_otdelka@mail.ru
www.okna-youlife.ru

но и продолжать зарабатывать на обслуживании дома. Причем, на своих условиях. Но это только часть стратегии. Иногда дом сдается с серьезными дефектами и недоделками ради быстрого получения прибыли от продажи квартир и экономии ресурсов. Как происходит сдача — объяснять не надо. Своя управляющая компания — гарантия сокрытия дефектов. С ними можно ничего не делать, а если будут сильно вылезать наружу, устранить за счет собственников квартир.

Наталья Знаменская:

— Но чтобы продвинуть свою управляющую компанию, застройщик должен оставить у себя довольно весомый процент квадратных метров для голосования по выбору УК. То есть это квартиры, не выпущенные на рынок, а значит — ограничение по прибыли. Это стоит того или есть другие схемы?

Андрей Чиликин:

— Таких схем столько, что вариации на тему можно перечислять очень долго. Книгу написать можно. Самой известной незаконной схемой является массовое изъятие и распродажа чердаков и подвалов в жилых домах. На первой стадии производят технический учет чердаков и подвалов домов или их частей как самостоятельных помещений, игнорируя и их назначение, и наличие в них оборудования, обслуживающего несколько квартир, и их правовой статус. Затем регистрируют эти мифические объекты недвижимости в собственность. И в заключение некоторые из них без согласия собственников квартир передаются или продаются в собственность третьим лицам под офисы, магазины, склады, салоны и т.п. Все эти действия можно расценить как «присвоение» общей долевой собственности жильцов или «рейдерский захват».

Владимир Федоров:

— Одна из обычных схем — квартиры, распределенные вне рынка. Ведь введение дома в эксплуатацию с недоделками имеет свою цену. Она может измеряться в квадратных метрах, и люди, получившие эти квадратные метры, никогда не будут выступать против управкомпания застройщика и против недоделок. Это синдром круговой поруки, ведь легализация объекта стоила не одной подписи. Я согласен, что с этой точки зрения своя УК для недобросовестного застройщика — это скорее даже безопасность, чем прибыль.

Елена Белоусова:

— Ситуация, сложившаяся в ЖК «Ильинский» уникальна целым комплексом запущенных проблем, которые никого не интересуют на протяжении многих лет: УК вообще не предоставляет собственникам большинства квартир одну из коммунальных услуг — газоснабжение, на протяжении ряда лет саботировала установление тарифа на отопление, беззастенчиво выставляя при этом не предусмотренные законодательством платежи, собирая огромные деньги на текущий ремонт — довела дом до плачевного состояния... Тем ценнее успехи тех собственников, которые в судебном порядке добились уменьшения суммы платежей более, чем в два раза, в то время, как многие считали, что вряд ли это получится.

Андрей Чиликин:

— Таких людей, я убежден, скоро станет больше. Очевидно, что цены на услуги ЖКХ будут расти. И даже у состоятельных людей эти расходы станут составлять ощутимую часть семейного бюджета. Многие начнут задумываться над тем, а за что они платят: за то, что им необходимо и чем они пользуются или за мифические услуги, которые существуют только на бумаге? Рано или поздно, у всех возникнет необходимость контролировать свои расходы на ЖКХ. Просто потому что платить за воздух станет критично. Это неизбежно, мы живем в такой стране, где, если ты чего-то не понимаешь, можешь оказаться в ситуации лоха. Хочешь вылечить зуб, надо изучить, что такое пульпит. Нравится нам это или нет, но постепенно придем к созданию ТСЖ. Потому что жители многоквартирного дома — совладельцы общего имущества, им не деться друг от друга. Это имущество надо содержать, заботиться о нем и поддерживать в приличном, работоспособном виде. Иначе — грош цена всему прекрасному, что ты сделал в своей отдельной квартире — ведь коммуникации в доме — общие.

Елена Белоусова:

— В свое время я как раз осознала, что непонимание мною, как и моими соседями, устройства сферы ЖКХ, незнание правил, по которым она функционирует, причиняет материальный ущерб моему кошельку, а также реальный вред принадлежащей мне недвижимости, которая в результате нерадивой эксплуатации уменьшается в цене. Разве это не повод, чтобы освоить эти правила? Почему люди, купившие автомобиль, учат правила дорожного движения и осознают необходимость этого, а собственники квартир — всячески уклоняются. Возможно, эти правила очень сложные? Отнюдь. А если все эти правила (предоставления коммунальных услуг, содержания общего имущества в многоквартирном доме, правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда и т.д.) изложить собственникам в удобоваримом виде, то ни у кого никаких трудностей не возникнет. Я уверена. Было бы полезно организовать тематические семинары для продвинутых читателей ЖВ, чтобы они смогли на своих собственных примерах научиться минимизировать суммы своих счетов до обоснованных размеров. Поверьте, освоить азбуку ЖКХ не только полезно, но и увлекательно. Когда понимаешь, как посчитать свои платежи в соответствии с законодательством, то необоснованность выставленных вам счетов становится очевидной. Так же как становится понятен и алгоритм действий по приведению их в соответствие с

100 РУБЛЕЙ
В МЕСЯЦ



ПОМОГУТ СПАСТИ
100 ЖИЗНЕЙ

 **НУЖНА ПОМОЩЬ**

кинотеатр
“ВЗЛЕТ”
г. Жуковский



kino-vzlet.ru
kino-vzlet@mail.ru

ОКНА-АЛЕКС

Все для вашего дома!

ОКНА

г. Жуковский,
ул. Чкалова, д. 49
(светло-зеленое здание)

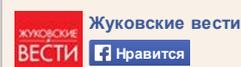
(495) 973-00-87

(903) 972-98-97

(915) 496-51-50

Окна-Алекс.рф

Найдите нас на Facebook



436 пользователей нравится
Жуковские в вестях.



 Социальный плагин Facebook

реально потребленными коммунальными ресурсами и выполненными работами по техническому обслуживанию общего имущества МКД. Добавлю, что, несмотря на кажущуюся сложность обсуждаемых проблем, стоит сделать первый шаг, как вы увидите реальные результаты. Именно собственники должны лишить недобросовестные УК возможности строить отношения в сфере ЖКХ «по понятиям», а не в соответствии с требованиями законодательства.

Наталья Знаменская:

— Про семинары — это очень здорово, обязательно подумаю, как их организовать. Но, согласитесь, большинство людей пока ментально не готовы к такой активной позиции: хлопотно, время жалко, с чиновникам общаться неприятно...

Владимир Федоров:

— Все так. И этим пользуются недобросовестные управкомпании. Однако жизнь становится жестче, проблемы ЖКХ в скором времени могут стать историей выживания...

Андрей Чиликин:

— Или мусор перестанут вывозить, или платежи вырастут так, что каждую строчку в квитанции под микроскопом начнете рассматривать. Думаю, что второе быстрее наступит.

Дмитрий Кирилловский:

— Мы все крутимся вокруг одной мысли: люди по взрослому, ответственно и зрело начнут относиться к своим правам собственника ровно тогда, когда у них не будет другого выхода. То есть, или когда дом радикально станет непригоден для проживания, или когда львиная доля зарплаты начнет уходить на коммуналку.

Наталья Знаменская:

— И никто сегодня не может сказать, как скоро это произойдет. Увы, на этой чудесной ноте «ни войны – ни мира» подведем черту. Осталось только добавить: «кризис на руку» всем нам.

В Опрос

Готовы ли вы отстаивать свои права, нарушенные вашей управляющей компанией

- Да
 Нет

В Мне нравится

4

В Нравится

0

Комментарии

+5

[Правила форума](#)

Последний комментарий:

[цукен](#) [30 июня, 16:53]

[Чипполино](#) +1016

+1 [войдите для оценки комментариев](#)

Ну оочень интересная беседа.

ЖК"Ильинский" реальный уникам!
Платить по 60, 30 т.р. за коммуналку.
Так на е... всех с газом...

[24 июня, 15:19] #

[Педагог](#) +2383

0 [войдите для оценки комментариев](#)

"Готовы ли вы отстаивать свои права, нарушенные вашей управляющей компанией"

Через месяц ЖВ придут две платежки за коммуналку от разных компаний)) Тогда ЖВ и ответит, на свой вопрос.

[24 июня, 16:03] #

[Славянин](#) +410

+1 [войдите для оценки комментариев](#)

Говнострой рулит)))

[24 июня, 19:06] #

[обрящий](#) +189

+1 [войдите для оценки комментариев](#)

не видно отзывов о кормушке Теплоцентрль -Жкж и колхозный -град.

[24 июня, 23:35] #

цукен +86



[войдите для оценки комментариев](#)

Причем тут права и нарушения УК. Просто эти люди из Ильинского

1. Захотели забрать бесплатно нежилые помещения у других людей, а не покупать.

2. Они решили сделать себе бизнес за счет других, и самим собирать деньги в доме с жителей в том числе в свой карман. Просто карман будет другой, а сумма за коммуналку все равно будет в итоге такая же.

Просто жадные и недальновидные они, поэтому и живут без газа и периодически без воды. У многих долги за коммуналку там зашкаливают все пределы. В том числе у инициативной группы, долг у каждого перед УК наверное по 500 000 руб. Ну если люди не хотят упорно платить, то тогда за чей счет этот банкет?

И создав свое ТСЖ они же платить тоже не будут, а за них будут платить все жители этого дома.

Вот так.

[30 июня, 16:53] #

Для того, чтобы иметь возможность оставлять комментарии,
вам необходимо [авторизоваться](#)

Вы не авторизованы

Жуковские ВЕСТИ

Последнее обновление: 30.06.2015, 23:29

Туристов будут страховать на два миллиона

рубрика: Экономика и ЖКХ