



Элитный дом в Ильинке остался без газа, горячей воды и лифтов.

Жители недовольны управляющей компанией, которая в свою очередь говорит о внушительных долгах собственников за квартплату

18 июля, 17:58

Текст: [Наталья Кузнецова](#)

Рубрика: [Новости](#), [Жуковские вести](#).

Купив квартиру в новом жилищном комплексе (ЖК) «Ильинский», расположенном на улице Чкалова, д.1 в поселке Ильинский, многие собственники, не успев нарадоваться новому приобретению, столкнулись с рядом внушительных неудобств. Дом был построен ООО «Инвестиционная компания «Гарантия-Строй», которая, как говорят жильцы, передала права на продажу объекта другой фирме.

Новостройка начала заселяться с 2008 года и с тех пор треплет нервы собственникам. По данным московской фирмы, которая проводила экспертизу дома по инициативе жильцов, ЖК «Ильинский» не соответствует некоторым пунктам СНиП: имеет проблемы с монтажом кровли, нарушено устройство ливнестоков, желобов, системы внутренних канализационных сетей, системы вентиляции, а также не соответствуют нормам несущие и ограждающие конструкции. Помимо этого, как рассказывают жильцы, новостройку приняли с лифтами, которые не были введены в эксплуатацию. При всем при этом они работали, но, по словам собственников, не имели диспетчеризации. Недавно их вовсе отключили. Также многие нежилые площади дома, как говорит один из жителей дома Владимир Федоров, находятся в собственности у некой компании ООО «МоблСтрой». Так, например, жильцам не принадлежит котельная и территория, в которой она располагается, площади, где находятся электрощитовая и техническое подполье. Ко всему прочему, как утверждают жильцы, дом принимался, как имеющий газ, но до сих пор в некоторые подъезды он не проведен, а в тех, которые был проведен, на данный момент отключен.

История газа

Согласно акту приемки дома, в состав приемочной комиссии не входило ГУП МО «Мособлгаз» (филиал «Раменскоемежрайгаз»), однако в акте было сказано, что

жилой дом имеет внешние наружные коммуникации газоснабжения. От администрации Раменского муниципального района в 2008 году жителям поступил ответ, что подводка газовых коммуникаций выполнена в полном объеме, обеспечение квартир газоснабжением решается индивидуально, при заключении договора с районной эксплуатационной службой.

В 2012 году один из собственников квартиры в доме обратился в суд. В ходе рассмотрения дела от ГУП МО «Мособлгаз» филиал «Раменскоемежрайгаз» на судебный запрос поступило письмо о причинах отсутствия газоснабжения во внутридомовом газовом оборудовании (в плитах) на период 28 мая 2008.

1.Отсутствие проектной и исполнительно-технической документации на внутренний газопровод (от отключающего устройства на газовом вводе до отключающего устройства к газовым приборам), которая должна быть сдана Заказчиком газификации ООО «Инвестиционная «Компания «Гарантия-Строй») на Быковскую районную эксплуатационную службу ГУП МО «Мособлгаз» филиал «Раменскоемежрайгаз» для приемки в эксплуатацию.

2.Отсутствие договора на поставку природного газа во внутридомовое газовое оборудование, заключенного между ГУП МО «Мособлгаз» филиалом «Раменскоемежрайгаз» и управляющей компанией жилого дома.

3.Акт приемки в эксплуатацию внутреннего газопровода (от отключающего устройства на газовом вводе до отключающего устройства к газовым приборам) по состоянию на 28.05. 2008г. Заказчиком в ГУП МО «Мособлгаз» филиалом «Раменскоемежрайгаз» представлен не был.

Сейчас, по словам управляющего дома ООО «Домоуправление» Александра Румянцева, газ проведен только в три подъезда. Это было сделано в марте 2012 года. В остальных подъездах, как он пояснил, это пока невозможно: где-то произошла перепланировка жилого помещения, в какие-то квартиры газовые службы не пускают, а кто-то вовсе не хочет пользоваться газовой плитой, выбирая электрическую.

Элитный комплекс без благ

Как рассказали жители, газу, в чьи подъезды он все-таки был проведен, они радовались недолго, потому что его сейчас отключили. В результате этого в доме нет горячей воды, потому что котельная работает на газе.

Помимо этого на своих подъездах собственники увидели уведомления от Мосэнергосбыта и «Канал-Сервиса» об имеющихся долгах и о частичном ограничении режима потребления электрической энергии и воды. В предписании было сказано, что УК не перечисляла на счет ресурсоснабжающих организаций средства. За электроэнергию долг начислен в размере 430308 рублей (за период с сентября 2012 по май 2013). За воду и водоотведение также не было никаких перечислений за 2013 год. В соответствии с п.7 ст. 155 Жилищного кодекса прямые договоры жители не могут заключить с ресурсоснабжающими организациями, т.к. собственники не имеют непосредственного способа управления, а сотрудничают с УК. В соответствии с п.7.1. это можно исправить с помощью собрания собственников

жилья, на котором будет решено, что оплата будет производиться напрямую ресурсоснабжающим организациям, за исключением оплаты на общедомовые нужды.

Как сообщил Александр Румянцев, все проблемы из-за того, что жители не платят, у многих собственников накопились долги в размере 200, 300 и даже 500 тысяч рублей пред УК. Также он пояснил, что оплату осуществляют только 20-30% жильцов. На неплательщиков уже подали в суд. «Количество людей, которые платят, уменьшается, т.к. количество долгов увеличивается. Нехватка средств ведет к отключению. Если бы жильцы платили, то мы со всем бы справились», - добавил юрист ООО «Домоуправление». Как пояснили в УК, они надеются, что задолженность перед ресурсоснабжающими организациями получится погасить до 1 октября, иначе есть вероятность того, что дом останется без отопления. Управляющий от ООО «Домоуправление» сказал, что когда они взялись обслуживать дом, долг жителей составлял чуть больше 17 млн. рублей, на данный момент он составляет больше 27 млн. рублей.

При этом многие не платят, как сказали жители, потому что их не устраивает качество обслуживания дома и отсутствие коммунальных благ. «Мы не видим управляющую компанию.

"У нас номинальный управляющий, который больше, чем вкрутить лампочку в подъезде, ничего не решает, – рассказывает Владимир Федоров. – Когда к нему приходишь по долгам, еще по чему-то, он говорит, что эти вопросы не решает».

В. Федоров рассказал, что говорил управляющему, что готов платить, но при условии обоснования выставляемых счетов. С него потребовали письменный запрос по почте. «Я отправил запрос осенью 2012 года, до сих пор ответа», - сказал Федоров. В УК корреспонденту ЖВ сказали обратное, уверяя в том, что все необходимые документы предоставляются по желанию собственников.

Управляющие компании дома

Стоит отметить, что первой была компания от застройщика – «Гарантия-Строй эксплуатация». Потом, как рассказал Владимир Федоров, она сменила название, превратившись в УК «ЖК Ильинский». В 2009 году во время работы управляющей компании от застройщика жители решили создать ТСЖ. Это удалось, но по заявлению одного из собственников о том, что собрание прошло с нарушениями, пошла череда судебных разбирательств, и в 2011 году ТСЖ было выписано из госреестра и прекратило свое существование. Но все же поработать ТСЖ успело, при этом одновременно домом продолжала управлять и УК, т.к. суд растянулся на 1.5 года, и все ждали решения. В результате жители стали получать две квитанции об оплате: от ТСЖ, и от УК. Кто-то платил одной организации, ну а кто-то другой. После, в результате конкурса, на место управляющей компании от застройщика пришла другая. Новая УК ООО «Домоуправление» представила долги жителям (речь идет о 17 млн. рублей), как говорит Владимир Федоров, наверное, тем, кто осуществлял оплату не УК, а ТСЖ.

Кстати, как рассказали жители, срок управления домом у УК ООО «Домоуправление» истек еще в прошлом году, но конкурс на выбор новой до сих пор так и не объявлен.

Позиция администрации

Руководитель Управления градостроительства и землепользования администрации городского поселения Ильинский Иван Баженов прокомментировал, почему до сих пор не был проведен конкурс по выбору новой УК. Как он пояснил, ООО «Домоуправление» была выбрана через конкурс в июне 2011 года, полномочия ее истекли осенью 2012 года. Инициативная группа жильцов обращалась в антимонопольную службу и арбитражный суд с целью доказать, что конкурс по выбору УК был проведен с нарушениями. По результатам проверки было установлено, что администрация городского поселения Ильинский указала неверные размеры площадей дома. «У нас имелся технический паспорт здания, в котором фигурировали определенные размеры площадей. Мы руководствовались ими – рассказывает Иван Баженов. – Антимонопольная служба установила, что это было сделано неправильно, что какие-то помещения должны были быть указаны в другом размере. Дело в том, что по данным ЕГРП фигурировали иные размеры, чем по данным технического паспорта. Сложилось противоречие. Для того, чтобы проводить новый конкурс, нужно было эти противоречия устранить. Ильинская администрация осенью 2012 года обратилась в суд, с просьбой разобраться в данной ситуации. Раменский суд отказал в рассмотрении этого заявления. Тогда мы попытались обжаловать решение в Областном суде, но зимой 2013 года Областной суд оставил решение Раменского суда в силе. На сегодняшний день эти противоречия никак не устранены». Как пояснил Иван Иванович, сотрудники администрации пытаются выйти из сложившейся ситуации, но проблема также заключается в том, что площади дома, которые как бы должны быть по сути общедомовой собственностью (например, котельная), принадлежат юридическому лицу, и у Ильинской администрации возникает вопрос, к какой категории все-таки их относить, поскольку от этого зависит стоимость контракта на управление домом. Не смотря на это, Иван Баженов сообщил, что в настоящее время ведется подготовка конкурсной документации. «Проблем масса. УК недовольна, что накапливаются долги. С другой стороны можно понять и жильцов, которых не удовлетворяет ни качество строительства дома, ни периодические перебои с поставкой ресурсов. Достаточно сложный клубок, - сказал Иван Баженов. – Конкурс будет проведен, но в его преддверии планируется трехсторонняя встреча в администрации района по выходу из данной ситуации. Мы будем приглашать инициативную группу, руководство ООО «Домоуправление» и, возможно, руководство «Гарантии-Строй, поскольку существует мнение, что это афилированные друг к другу организации».

ТОС

В 2012 году было зарегистрировано второе ТСЖ, но и его существование впоследствии оспорили через суд. Теперь, потерпев уже две неудачи, инициативная группа жильцов решила создать Территориальное общественное управление (ТОС). ТОС – одна из форм реализации народом РФ своей власти через непосредственное осуществление самоуправления на части территории муниципального образования и участия в местном самоуправлении. ТОС может осуществляться в пределах

подъезда многоквартирного жилого дома, многоквартирного жилого дома, группы жилых домов, жилых микрорайонов. 11 июня жители подали заявление в администрацию г.п. Ильинский с просьбой утвердить границы ТОС «ЖК Ильинский». Для того, чтобы глава г.п. Ильинский смог это сделать, ему необходимо согласие местного Совета депутатов. Ильинский Совдеп по истечении указанного срока на ответ попросил еще время для изучения данного вопроса.

Евгения Бондаренко, жительница ЖК «Ильинский»

«Мы купили квартиру в доме, который построила компания «Гарантия-Строй». Еще на этапе приобретения недвижимости нас жестоко обманули, не сказав всю правду о реальном состоянии дома. «ЖК Ильинский» рекламировался, как элитный дом высокого класса, имеющий собственную котельную. На деле же оказалось, что эта самая котельная вовсе не является общедомовой собственностью, а принадлежит некой коммерческой организации. Ко всему прочему нам продавали квартиру в доме, имеющем бытовой газ. И тут нас обвели вокруг пальца, поскольку, когда мы въехали, никакого газа не было и в помине. Появился он у нас спустя только два года. На протяжении всего времени дом обслуживается из рук вон плохо. С каждым годом наши дела обстоят все хуже и хуже. Нам не дают создать ТСЖ, управляющая компания, которая здесь сейчас хозяйничает, ничего не делает. Она собирает деньги, но не перечисляет их ресурсоснабжающим организациям. Текущего ремонта вообще никакого нет. В итоге в нашей квартире, оборудованной газовой плитой, нет газа, нет горячей воды, появляются объявления от ресурсоснабжающих организаций об отключении остальных благ. Мы купили не квартиру, где можно отдохнуть душой и телом, а купили себе проблемы»