

# Поздравьте меня, я избавился от своей управляющей компании!

## ЧИТАТЕЛИ ДЕЛЯТСЯ ОПЫТОМ

Начавшаяся несколько лет тому назад реформа сферы управления многоквартирными домами несколько не улучшила ситуацию в ЖКХ. Скорее, наоборот, усугубила ее. Сегодня управляющие компании собирают с жильцов немалые деньги за обслуживание домов, но при этом несколько не заботятся о качестве предоставляемых услуг, так как уверены, что жильцы ничего с ними не смогут сделать.

редакционной почте — десятки писем, в которых люди жалуются на работу своих УК. «Реальность такова, что у собственников жилья нет инструментов для отстаивания своих прав. Поэтому, когда видишь то, что происходит сегодня в жилищно-коммунальной сфере, просто руки опускаются», — считает читатель « ечёрки» Александр олков. Но оказывается — есть!

История, которую рассказала Марина Гороховская, вполне может служить своеобразной инструкцией, как избавиться от неудобной управляющей компании.

«Когда мы продали квартиру в Петербурге и переехали в новый дом в Павловске, так получилось, что мы стали первыми жильцами 20-квартирной новостройки», — рассказывает Марина Гороховская.

Новоселам было с чем сравнить, так как в прежнем старом доме их уже много лет обслуживала одна и та же управляющая компания. И к ее работе претензий у жильцов не было. На новом месте все приходилось начинать с нуля. Так как если сначала дом обслуживала строительная компания, которая его и построила, то вскоре строители собрали собрание собственников, на котором объявили, что передают дом на обслуживание в ООО «Жилкомсервис 2» Пушкинского района.

### ИСТОРИЯ С УБОРКОЙ

Однако время шло, а УК свое присутствие на Конюшенной улице, 21/11, никак не обозначала. Не видно было ни дворников, ни уборщиц. Между тем, согласно документам, договор на обслуживание дома ЖКС должен был начаться с апреля 2012 года. Недоумевающие жильцы пошли делегацией на прием к руководству этой управляющей компании, чтобы узнать, в чем дело. А там развели руками. Извините, мол, в списках у них такого дома на обслуживании не числится и знать они ничего о нем не знают.

Жильцы, уже успешно въехав в новостройку, приняли решение убирать лестницы самим. Не в грязи же жить. Составили график дежурств, вывесили его в парадном. Потом жильцы занялись и уборкой дворовой территории. Прошло несколько месяцев. Ситуация не менялась. В августе 2012 года Марина Гороховская обратилась уже в ГУЖА Пушкинского района, чтобы узнать, собирается ли работать их управляющая компания. Там ей тоже сказали, что их дом вообще ни в каких списках не числится. Время шло, жильцы уже даже смирились с тем, что им надо самим мыть лестничные клетки, убирать мусор, подметать дворовые дорожки. И в принципе их это вполне устраивало. Пока однажды они не получили квитанции на оплату коммунальных услуг, из которых следовало, что их дом обслуживает Жилкомсервис-2 Пушкинского района.

Эффект разорвавшейся бомбы вызвал тот факт, что коммунальщики предложили жильцам оплатить обслуживание дома за те месяцы, в которые жильцы убрали и обслуживали дом сами. «Долги» получились немаленькие, ведь счет предлагали оплатить сразу за полгода — с апреля по сентябрь.

«Мы стали возмущаться, почему сначала нас никто знать не хотел, а сейчас по полной программе выставили счет», — рассказывает Марина Гороховская.

### ДОРОГУ ОСИЛИТ ИДУЩИЙ

У г-жи Гороховской и сегодня хранится копия всей переписки с управляющей компанией. Так как те, естественно, не соглашались с доводами жильцов, а жильцы в свою очередь требовали по факту провести перерасчет за уборку лестничных клеток, уточнить суммы, которые выставлены им за водоснабжение и водоотведение.

сберегающие лампочки, а в нашем доме всего 4 этажа. Нам же управляющая компания выставляет счета по ОДН на 700 с лишним рублей», — рассказывает Марина Гороховская.

Когда стали разбираться, то выяснилось, что в эту сумму были включены в том числе расходы на электроэнергию коммерческих структур, которые занимают первый этаж. И при этом управляющая компания никаких шагов по перерасчету платежей не предпринимала. Наоборот, коммунальщики упорно указывали в своих платежках сумму долга, на которую каждый месяц еще начислялись и пени. В итоге к концу 2013 года квитанции, которые получили жители дома, стали напомирать огромные простыни, в которых

помимо обычных граф были еще и графы с долгами и пеня-

### ХОТЕЛИ ПО-ХОРОШЕМУ

Но ничего не изменилось. Платежи по-прежнему выставлялись в прежних размерах, лестницы не убрались, дворы не чистились. «И тогда мы поняли, что договориться по-хорошему с управляющей компанией у нас не получится. А поскольку 1 апреля 2014 года истек срок договора на обслуживание нашего дома, то мы собираем еще одно собрание, на котором присутствуют более 79% собственников, и принимаем решение о расторжении договора с нашей управляющей компанией и выборе непосредственного способа управления домом», — говорит Марина Гороховская.

Вот выдержка из протокола этого собрания: «Вследствие невыполнения своих обязательств управляющей организацией ЖКС-2 в одностороннем порядке отказать от исполнения договора управления нашим домом с 1.04.2014 (ст. 162 ч. 8)». Также жильцы потребовали от УК предоставить отчет о финансово-хозяйственной деятельности с 1.04.2012 по 31.03.2014, предъявить полный перечень проведенных работ и сметы по текущему ремонту. А все денежные средства, оставшиеся на балансе дома, перечислить на новый банковский счет дома.

### ВСЕ ПОЛУЧИЛОСЬ!

Как ни странно, но у жильцов все получилось. В итоге они сумели отказать от услуг навязанной им управляющей компании и взяли содержание дома в свои руки. Кстати, такой способ непосредственного управления домом в нашем городе пока не очень популярен, так что в этом смысле история с жителями дома №21/11 по Конюшенной улице в Павловске может служить своеобразным уроком.

По словам Марины Гороховской, непосредственное управление домом — это все равно как в большой и дружной семье договариваться о том, как и за что платить, как организовать работу и что нужно сделать в первую очередь.

Спрашиваю у г-жи Гороховской, успели ли жители почувствовать преимущества такого способа управления. «Конечно, ведь теперь мы знаем, за что платим, и знаем, куда идут наши деньги», — говорит она. К тому же жильцы уже сумели оценить преимущество самоуправления на своих кошельках — коммунальные платежи у них снизились. Но самое главное, по словам Марины Гороховской, жильцы наконец вздохнули с облегчением и сегодня ощущают самый настоящий подъем от того, что теперь являются реальными хозяевами своего дома. А еще Марина Гороховская, которую избрали председателем совета дома, обещает, что коммунальные платежи будут и дальше снижаться.

Между тем эксперты в один голос утверждают: в вопросе ЖКХ много решает активность самих жителей. И тот факт, что у нас уже появляются дома, жители которых смогли привести свое жилье в порядок без всяких государственных подачек, вселяет надежду на то, что на рынке жилищно-коммунального хозяйства будет наведен порядок.



Читаешь и просто диву даешься, сколько надо терпения, чтобы объяснить представителям компании, которая на самом деле как раз нанята жильцами для того, чтобы обслуживать их дом, что и как они должны делать. Например, в одном из писем в УК содержится вопрос: если дворники действительно убирают зимой двор от снега, то почему они расчищают только пешеходную дорожку, а не весь двор, что мешает проезду автомобилей? В другом письме указывается на то, что уборка лестничных клеток не проводилась ни в сентябре, ни в октябре. А потому необходимо сделать перерасчет.

Неугомонные и неудобные жильцы дома с Конюшенной улицы также выяснили, что с них незаконно брали деньги за уборку дворовой территории, так как эта земля принадлежит городу. И администрация города исправно вносит эти платежи. Кроме того, они нашли доказательства и того, что управляющая компания выставляла им завышенные платежи за содержание общего имущества дома, за водоотведение и канализацию. «А еще мы обнаружили, что у нас просто огромные платежи по ОДН за электроэнергию. Дело в том, что мы изначально приняли решение использовать на лестницах энерго-

ми, а также с оспоренными суммами. В итоге недовольство жителей росло.

И вылилось оно в общее собрание, которое состоялось в декабре 2013 года. По словам Марины Гороховской, на нем единогласно было принято решение о том, что жители прекращают платить за уборку лестничных клеток, так как они все равно не убираются. Они отказываются платить за уборку территории, так как она принадлежит городу и город выделяет на эти цели деньги. А также не будут платить за текущий ремонт, потому что УК не дает отчета, куда и на что тратятся деньги, которые перечисляются по этой статье. Кроме того, на собрании был создан совет дома. Инициативная группа жителей также подготовила новый договор с УК.

На тот момент жители еще не планировали отказываться от услуг УК. В конце декабря новый договор был из рук в руки передан сотрудникам ЖКС-2. Жители «взбунтовавшегося дома» ждали от своей управляющей компании хоть какой-то реакции.

Обсуждаем! [vppress.ru](http://vppress.ru)



Светлана СМЕРНОВА  
Рисунок Михаила ЛАРИЧЕВА