

Конфликт интересов

Оранжевая, 5 — дом на краю

Как часто мы слышим нелестные слова горожан, направленные в сторону управляющих компаний. И все чаще чиновники всех уровней от министров до руководителей администраций районов призывают жителей брать бразды правления имуществом, домами в свои руки, создавая ТСЖ.

Но когда, доведенные до отчаяния, жители начинают проявлять самостоятельность, вникать в процесс управления домом, помощи со стороны администрации и ГЖИ, как показывает ситуация на Оранжевой, д. 5 ждать не приходится. Все красивые слова о поддержке и необходимости создания ТСЖ оказываются только в пламенных речах чиновников.

Дом на краю пропасти, так можно назвать здание, которое изначально возводилось как «Дом ветеранов» по адресу Оранжевая, д. 5. А в итоге добрые цели и благие начинания претворились в поле брани и корысти.

От первого лица

Чтобы не быть голословными вначале передадим слово председателю ТСЖ «Оранжевая 5» Константину Георгиевичу Ялину: «Все началось с информации о строительстве соседнего дома в непосредственной близости от наших окон и в нарушении санитарных норм. Коллективные письма в администрации города, района и области не дали никаких результатов. Наша УК «ДЭЗ» в ответ на просьбу помочь ответила, что они только обслуживают дом, и вместо помощи предложил выбрать ООО «ДЭЗ» вновь как управляющую компанию.

Мы создали инициативную группу, которая получила официальное заключение о том, что строительство нового дома приведет к нарушению инсоляции (освещенности). Но даже это не останавливало администрацию. Вот тогда и было принято решение создать ТСЖ, тем более что нареканий в адрес ДЭЗ у жильцов накопилось немало (горячая вода, отопление, уборка). Провели общее собрание жильцов и, действуя уже от имени ТСЖ, сумели добиться решения о том, чтобы строительство соседнего дома на запланированном месте больше не рассматривалось.

Тогда встал вопрос, что делать дальше — продолжать сотрудничество с ДЭЗ или брать все в свои руки. На собрании с жителями и представителями ООО «ДЭЗ» все проголосовало за отказ от сотрудничества с ДЭЗ. К этому времени ситуация с отсутствием горячей воды в доме уже была накалена до предела. Было принято решение брать обслуживание дома в свои руки. Ничего не предвещало проблем, так как ДЭЗ заявил, что с удовольствием передаст наш сложный дом.

Однако в ответ на письмо с просьбой передать документацию по дому был получен отказ на основании того, что якобы мы неправильно выбрали способ управления. Обращение в городскую администрацию выявило, что

администрация стоит на стороне ДЭЗа: «у них хороший юрист, с ними лучше не спорить». Обратились в жилищную инспекцию, которая подтвердила, что ДЭЗ обязан передать документацию в ТСЖ, но это опять не помогло.

Провели еще одно общее собрание и уточнили формулировки в соответствии с требованиями ООО «ДЭЗ», хотя на это он не имел право. После предъявления решения общего собрания жителей, администрация города срочно собрала совещание, на котором было принято совместное решение о заключении договора между ТСЖ и ДЭЗ на управление до конца отопительного сезона. Однако это оказалось ложью, и ДЭЗ вместо подготовки договора разослал письма в энергоснабжающие организации о том, что ТСЖ нелегитимно.

Узнав об этом, мы поняли, что помощи от администрации ждать не приходится и начали хозяйственную деятельность: открыли счет в банке, организовали бухгалтерию, заключили договоры с энергоснабжающими и обслуживающими организациями, наняли персонал.

С этого момента мы вкусили всю прелесть рычагов воздействия административного ресурса и коррупции на неугодных: двойные платежки, отказ Водоканала на заключение договора, отказ паспортного стола, отказ ЦСО в начислении льгот по платежам в ТСЖ.

Но это еще были цветочки, мы рано радовались, что Мосэнерго заключил с нами договор. В первые же дни нашей работы нам пришло предписание от Красногорских электросетей КРАЭСКС с угрозой вести расчет за электричество не по счетчикам, если мы срочно не заменим трансформаторы тока, которые давным-давно должен был заменить ДЭЗ. Как только справились с этой проблемой, Мосэнерго выставляет аналогичное требование по счетчикам, которые также давным-давно должен был перепроверить тот же ДЭЗ. Провели поверку счетчиков, но Мосэнерго не успокаивается, теперь он стал выставлять счета в ТСЖ, включая электричество, поставленное в квартиры, которые сами рассчитываются с МЭС. Сегодня МЭС, используя лояльность судов к государственным поставщикам энергии, пытается обязать ТСЖ оплачивать любые неконтролируемые платежные требования, что фактически является рейдерским захватом с целью уничтожения ТСЖ. Самое страшное, что суды встают на сторону МЭС!

Одновременно с этим был открыт фронт борьбы с нами со стороны жилищной инспекции. Красногорское отделение ЖИ МО присылает одно извещение о проверке за другим. Извещения — надуманные и не имеющие правовой основы. ЖИ вместе с ДЭЗ организовали договорной судебный процесс в Красногорске в тайне от ТСЖ. На суде приняли решение не наказывать ДЭЗ за не передачу документации по дому на основании того, что суду не предоставлены доказательства существования ТСЖ. В результате моего откровенного письма в ЖИ МО, в котором я не постеснялся назвать вещи своими именами, а служащих в погонах, которые нарушают закон изменниками Родины, территориальный отдел ЖИ Красногорска был полностью расформирован».

Меж двух огней

На сегодняшний день вопрос, кто прав, кто виноват в злополучной ситуации и отношениях жильцов с ООО «ДЭЗ» остается открытым.

Казалось бы, закон и порядок строго регламентирован по всем статьям и пунктам. Но только лишь на бумаге и с присутствием множества любопытных примечаний, которые позволяют проводить махинации и обманывать жителей. Фактически, каждый стремится уйти от ответственности, но получить максимально возможный доход и выгоды.

Жильцы в течение нескольких лет находятся меж двух огней. Разделение полномочий и прав на дом и обслуживание между ТСЖ «Оранжерейная 5» и ООО «ДЭЗ» привели к путанице в оплате услуг ЖКХ, невозможности оформления важных официальных документов, ограничениям в обеспечении жизнедеятельности и реализации всевозможных дел и хлопот. И, что самое главное, к огромной задолженности! Жильцы постоянно находятся под давлением и не знают, кому верить ООО «ДЭЗ» или правлению ТСЖ.

Сейчас Оранжерейная, д. 5 находится под обеспечением ТСЖ. Все наемные сотрудники, обслуживающие дом, работают под руководством именно ТСЖ. Заработная плата сантехника, бухгалтера, дворника и электрика финансируется исключительно из его фонда. По факту управляет и обслуживает дом ТСЖ, ООО «ДЭЗ» лишь пытается собрать деньги с жителей.

Больше года жильцам приходили двойные счета на оплату услуг от ТСЖ и ООО «ДЭЗ». Средства поступали лишь от 60 процентов жителей, 20 процентов погашают задолженность ООО «ДЭЗ», остальные 20 процентов не платят вовсе! На основании этого образовалась внушительная долговая пропасть.

Судебный спор ООО «ДЭЗ» проиграл, судебный процесс завершен успешно в пользу ТСЖ. Все официально заверено и требует безотлагательного исполнения обязательств. Но по истечении уже двух месяцев со дня решения суда ТСЖ так и не приступило к единовластному управлению домом. Представители ДЭЗ отказываются снимать с себя полномочия, оставляя без ответа все обращения и просьбы передать всю необходимую документацию.

Сергей Андреев, депутат КПРФ, руководитель координационного совета депутатов от КПРФ считает: «Разорвать отношения с действующей управляющей компанией и выбрать новую управляющую компанию — это крайняя мера на случай, когда жильцов настолько достали злоупотребления и халтурная работа «управленцев», что ни о каком исправлении УК уже речи идти не может. А в данной ситуации еще и прямое бездействие со стороны администрации города, когда главная задача чиновников — блюсти интересы жителей, а не коммерсантов. В своей деятельности наша фракция, например, в Истринском городском Совете депутатов заставляет действующие УК и МУП «ЖЭУ» строго выполнять нормы закона. Мы на Советах депутатов

добиваемся пересмотра нелегитимных решений УК и жестко, вплоть до увольнения руководителей УК добиваемся выполнения выгодных именно для жителей решений.

В данном случае мы поможем жителям добиться реализации Статьи 7.23.2. Жилищного кодекса: Воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья...влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц — от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц — от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

Совершение административного правонарушения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение, - влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет. И возможно добьемся отзыва лицензии у УКООО «ДЭЗ»».

Роман Краснов