

# ЧАЙКОВСКИЙ УПРАВДОМ

6+

№ 03(39)  
Вторник  
31 мая 2016 г.

Газета рассказывает о деятельности управляющих компаний «Чайковская», ТВМ, ЖЭУ, «Сайгатская»

## НИ ДНЯ БЕЗ ОТЧЕТА

АНОНС

С 5 апреля в многоквартирных домах под управлением УК «Чайковская» планомерно проходят отчеты управляющей компании перед собственниками. При разнообразии повестки дня собраний, которая формируется в зависимости от особенностей каждого дома, всех их объединяет общий пункт: отчет за 2015 год и утверждение планов текущего ремонта на 2016-й. На протяжении апреля проведено 23 собрания, до 20 мая – еще 27. В общей сложности графиком управляющей компании предусмотрены собрания во всех 89 домах Прикамского и Основного районов, с которыми заключены договоры управления. Собрания проходят при хорошей явке и активности жителей, за полтора месяца не сорвалась ни одна из намеченных встреч. Диалог с собственниками дает управляющей компании обильную пищу для анализа и выводов по дальнейшей работе. Подробности и обобщения по теме отчетных собраний читайте в следующем выпуске.

Т.Нестеренко  
Фото автора



Отчетное собрание во дворе ул. Шлюзовая, 2

## МОМЕНТ ИСТИНЫ ТЕПЛОВИКИ ДОШЛИ ДО ТОЧКИ

История с двойными квитанциями ИнвестСпецПром дошла до момента истины. Ложь опровергнута, наступил закономерный финал. Прокуратура не поддержала поставщика в войне с управляющими компаниями. Арбитражный суд запретил тепловикам в Чайковском печатать незаконные платёжки и признал: выставлять квитанции должна управляющая компания. Заоблачные долги УК «Чайковская», ТВМ и ЖЭУ оказались выдумкой. Уважаемые чайковские СМИ могут уверенно претендовать на лавры в номинации «С желтухой» по жизни».

С первых дней 2016 года город лихорадит от двойных квитанций, которые разбрасывает по почтовым ящикам тепловая организация ООО «ИнвестСпецПром». Чехарда начинается после того, как устав от задержек с перечислением собранных средств, 4 управляющие компании переключились на работу с другим платежным агентом – ООО «КРЦ Прикамье». Тепловики, стоящие за старым расчетным центром, решают насолить «управляйкам». Поставщик ресурсов выставляет жителям прямые квитанции на оплату отопления и ГВС. Собственников предупреждают: заключайте договора теплоснабжения напрямую, иначе составим акт о бездоговорном потреблении коммунального ресурса и предъявим оплату в 1,5-кратном размере.

Через 2 месяца, 1 марта 2016 г., ИнвестСпецПром в одностороннем порядке расторгает с УК «Чайковская», «Сайгатская», ТВМ, ЖЭУ договора теплоснабжения и поставки горячей воды в многоквартирные дома, находящиеся в управлении этих компаний. Чтобы заручиться поддержкой общества, поставщик ссылается на задолженность управляющих компаний, исчисляемую десятками миллионов рублей, и оправдывает свою политику отсутствием договора. Считая действия ИнвестСпецПром незаконными, компании обращаются в правоохранительные органы и в арбитраж. Суть обращения и судебных исков:

1. Проверить и дать оценку одностороннему расторжению договора на поставку коммунальных ресурсов, выставлению прямых квитанций.

2. Обязать поставщика соблюдать порядок расчетов, согласно действующему договору теплоснабжения.

3. Пресечь выставление квитанций на оплату потребленных коммунальных ресурсов от имени ИнвестСпецПром.

Прокурорские проверки по сложным экономическим делам, так же как арбитражные разбирательства, проходят не в миг. В ожидании результатов управляющие компании воздерживаются от шапкозакидательских заявлений. Зато тепловики используют период затишья по полной программе. Вышестоящая организация ИнвестСпецПром – структура КЭС-Холдинга, ныне

генерирующая компания Пермский филиал ПАО «Т Плюс» приписывает нашим УК компаниям огромные долги, жонглируя суммами 55 млн. руб., 105 млн. руб., 30 млн. руб. Тепловики обвиняют управляющие компании в затратах не по делу и хищениях. Давят на население и местную администрацию, намекают на срыв следующего отопительного сезона, грозят повторением ситуации 2009 года. Тогда, напомним, для большей убедительности в хозяйственном споре со своими должниками поставщики надолго оставили Азинский микрорайон без горячей воды.

Жители начинают колебаться. Одни, не разобравшись или под давлением очернительства, платят за ГВС и отопление в старый КРЦ, связанный с тем

тепловиками, по квитанциям ИнвестСпецПром. Другие перестают оплачивать жилищно-коммунальные услуги и ждут распоряжений от администрации города.

Сегодня, благодаря официальному ответу Чайковской городской прокуратуры и первым решениям Арбитражного суда Пермского края, ситуация обрела ясность. Из ответа прокуратуры на обращение директора ООО «УК «ТВМ» В.Т. Валиева вытекает следующее:

1. при проверке подтвердился факт перехода ИнвестСпецПром на прямые отношения с собственниками помещений без смены способа управления, в то время как должным исполнителем коммунальных услуг остается управляющая компания;

2. одностороннее расторжение договора тепловиков с управляющей компанией незаконно;

3. управляющая компания является надлежащим исполнителем договора с собственниками по всей линейке жилищно-коммунальных услуг;

4. суммы задолженности УК, на которые ссылается ИнвестСпецПром при совершении своих противоправных действий, не признавались по акту сверки расчетов и не установлены решениями суда, вступившими в законную силу;

5. начав сбор денежных средств односторонне с должным исполнителем, ИнвестСпецПром спровоцировал двойные платежи граждан за оказанные коммунальные услуги, что недопустимо;

6. действия ИнвестСпецПром в отношении управляющих компаний должным получить правовую оценку по линии антимонопольного и уголовного законодательства РФ.

Уже есть судебные решения по первой инстанции, которые подтверждают незаконность квитанций тепловиков и запрещают им печатать квитанции. По иску ООО «УК «ТВМ» арбитраж запрещает тепловикам выставлять от своего имени квитанции на оплату ГВС и отопления в домах, находящихся под управлением ТВМ. Точно так же наверняка произойдет по трем другим УК, потому что ИнвестСпецПром действовал однотипно, а события развивались параллельно.

Есть что сказать и в ответ на бесконечные крики о наличии огромной растущей задолженности управляющих компаний. В действительности, как это видно из решений арбитражного суда по искам самого же ИнвестСпецПром за выбранный им же самим период, долги на миллионы рублей остаются без подтверждения. Тепловики судятся с УК «Чайковская» за поставки в период с апреля по июнь 2015г., требуют 5 млн. 458 тыс. 145 руб. 99 коп. Но вдумайтесь, в процессе разбирательства обнаруживают, что основная сумма выплачена, и передумывают ее взыскивать. Требования на ходу падают, от них остается только пеня 266 тыс. 919 руб. за просрочку оплаты, что всегда связано с платежной дисциплиной жителей, и судебные расходы по оплате госпошлины 8,338 тыс. руб., всего 275, 257 тыс. руб.

ИнвестСпецПром бодается с ТВМ за «долг» 3 млн. 864 тыс. 255 руб. 37 коп. (период март-июль 2015 г.), и опять изменяет искивые требования, потому что долга за управляющей компанией не оказалось. Истец со вздохом

Директору ООО «УК «ТВМ» Валиеву В.Т.  
ул. Вокзальная, 9, оф. 40, г. Чайковский, Пермский край,  
617760

Настоящим сообщаем, что Чайковской городской прокуратурой рассмотрено Ваше обращение, по фактам расторжения ООО «ИнвестСпецПром» (ИНН 5904164851) договора теплоснабжения и поставки горячей воды ... , выставления ООО «ИнвестСпецПром» прямых квитанций собственникам жилых помещений многоквартирных жилых домов, находящихся в управлении ООО «УК «ТВМ», на оплату коммунальных услуг отопления и горячей водоснабжения.

Как на момент вручения представителем ООО «ИнвестСпецПром» уведомления «О расторжении договора» ... , так и на указанный в уведомлении дату расторжения ООО «ИнвестСпецПром» ...

... односторонним порядке договора теплоснабжения и поставки горячей воды ... , кроме того и в настоящее время ООО «УК «ТВМ» задолженность перед ООО «ИнвестСпецПром» по оплате поставленной тепловой энергии за период с октября по декабрь 2015 г. в размере 9 125 397,67 руб. (в том числе НДС) по акту сверки расчетов не признавалась. ... также установлено отсутствие вступивших в законную силу решений суда, подтверждающих наличие у ООО «УК «ТВМ» задолженности перед ООО «ИнвестСпецПром» по оплате поставленной тепловой энергии за период с октября по декабрь 2015 г. в размере 9 125 397,67 руб.

Таким образом, расторжение ООО «ИнвестСпецПром» с 01.01.2016 г. в одностороннем порядке договора теплоснабжения и поставки горячей воды от 01.03.2015 г. № 6226 в связи с наличием у управляющей компании задолженности по оплате поставленной тепловой энергии за период с октября по декабрь 2015 г. в размере 9 125 397,67 руб. является незаконным, ...

Как указывалось выше, с января 2016 года по настоящее время ООО «ИнвестСпецПром» предъявляет всем собственникам жилых помещений многоквартирных жилых домов, находящихся в управлении ООО «УК «ТВМ», квитанции на оплату коммунальных услуг отопления и горячей водоснабжения и сбор денежных средств за указанные коммунальные услуги на законных основаниях. В свою очередь, ООО «ИнвестСпецПром» денежные средства собственников ... учитываются как платежи за прошлые периоды, то есть как оплату задолженности за коммунальные услуги, возникшую до даты расторжения договора, что приводит к двойным платежам граждан за оказанные коммунальные услуги и является недопустимым.

Предпринятые ООО «ИнвестСпецПром» незаконные действия по расторжению договора теплоснабжения и поставки горячей воды от 01.03.2015 г. № 6226, допущенные в нарушение действующего законодательства и условий договора, являются грубым нарушением законодательства о защите конкуренции. В связи с изложенным, Чайковской городской прокуратурой по результатам проверки в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю направлено заявление о возбуждении в отношении юридического лица - ООО «ИнвестСпецПром» дела о нарушении антимонопольного законодательства, ...

... в настоящее время Чайковской городской прокуратурой проводится аналогичная проверка также по обращениям управляющих организаций ООО «УК «ЖЭУ», ООО «Управляющая компания «Чайковская», ООО «Управляющая компания «Сайгатская» и многочисленным обращениям граждан по фактам расторжения ООО «ИнвестСпецПром» договоров теплоснабжения и поставки горячей воды и выставления прямых квитанций собственникам жилых помещений многоквартирных жилых домов. По результатам таких проверок будет решен вопрос о наличии в действиях должностных лиц ООО «ИнвестСпецПром» признаков преступления, предусмотренного ч. 1 ст. 330 Уголовного кодекса РФ и о направлении материалов проверки в правоохранительные органы для проведения проверки в порядке, предусмотренном УПК РФ.

Заместитель прокурора  
младший советник юстиции

мл. Лерок И.А.  
3.11.18

Ю.Б. Мыт

Ответ Чайковской городской прокуратуры на обращение управляющей компании ТВМ по двойным квитанциям (выдержки)

соглашается на неустойку 215 тыс. 058 руб., с учетом ставки рефинансирования 8,25% годовых, плюс 36 тыс. 756 руб. в возмещение судебных расходов.

При рассмотрении иска ИнвестСпецПром к УК ЖЭУ на сумму задолженности 1 млн. 807 тыс. 624 руб. за период с апреля по декабрь 2015 г. требования истца, все по той же причине, усыхают до 136 тыс. 762 руб., включая судебные расходы. Отправляясь в суд, поставщик имеет в виду задолженность управляющих компаний «Чайковская», ТВМ и ЖЭУ в сумме 11 млн. 130 тыс. 024 руб., а покидает здание арбитража с суммарным решением на 655 495 руб. (5,89% от желаемого). По мнению специалистов, с решениями по другим периодам будет происходить то же самое.

И что мы имеем в сухом остатке? Крики об огромных долгах управляющих компаний – это неправда. Когда поставщик ГВС и отопления заходится в крике об отсутствии договоров поставки – это неправда, истиной здесь являются не уловки монополиста с подписанием, а фактические отношения. Когда кричит, что именно он является надлежащим исполнителем коммунальных услуг, а управляющие компании здесь никто и звать их никак, нам предлагается все тот же художественный свист.

Тепловикам дают понять: перед законом все равны. Никакой синекуры, обусловленной «знатностью происхождения», никакой обязательной привязки к подконтрольным структурам Пермского филиала группы «Т Плюс» быть не должно. На сегодняшний день от так называемого краевого расчетного центра в Чайковском уходят еще 2 крупные управляющие компании – КИТ и «Развитие». Работать с ОАО «КРЦ-Прикамье» отказываются уже в других городах Пермского края. Жители откладывают лживые квитанции в сторону.

Проигрывая по всем фронтам, страдальцу остается нажимать на формирование информационного поля и крутить все ту же шарманку. Наверное, господа-товарищи попытаются подогнать под себя закон на уровне руководства контрольных органов. Населению продолжает представлять управляющие компании нерадивыми, в отличие от тепловиков, которые денно и нощно «за народ».

Сегодня людей вовлекают в прямые расчеты с ИнвестСпецПромом, даром что терпит провал практика Водоканала, бывший руководитель которого когда-то продал эту тему через районную администрацию. По настоянию прокуратуры, Роскомнадзора и Госжилинспекции УК «Чайковская» снова заключает договор с Водоканалом на услуги водоснабжения и канализации по 5 объектам. Принципиальное мнение собственников тоже складывается в пользу принципа «одна УК – одна платежка». Жители 7 домов ТВМ настаивают на комплексности управления, инициативу разделяют жители домов Сиреневый 6-р, 7, пр-т Победы, 4, ул. Мира, 10, ул. Мира, 44, ул. Кабалевского, 2, ул. Ленина, 36, ул. Ленина, 40, которые уже заключили соответствующие договора с УК ТВМ, в процессе – заочное голосование еще по 2 домам. Управляющая компания ТВМ столкнулась с опытом дома ул. Мира, 44, который, проголосовав за прямые расчеты с ИнвестСпецПромом, вернулся назад. Жители дома остались не удовлетворены квитанциями поставщика и его подходами к решению спорных вопросов, и вообще гражданам удобно, когда по всем моментам можно обратиться в управляющую компанию в режиме «единого окна».

Предложения поставщика, да еще сдобренные обещаниями подарков, могут показаться заманчивыми. Принимать их или нет, дело самих собственников. Это они решают и будут решать вопрос о системе расчетов за коммунальные услуги, а мы полностью подчинимся их решениям. ИнвестСпецПром – точно такой же поставщик отдельной коммунальной услуги, как и Водоканал. Начиная агитацию за прямые платежи, он гребет против течения, вопреки официальной позиции и растущим настроениям собственников. Значит, опять нас ждут рекомендации контрольно-надзорных органов о прямых расчетах все-таки с управляющей компанией, как с должным исполнителем комплексных коммунальных услуг, разницей в системе оплаты и массовые разочарования. Поэтому, уважаемые жители, просьба все взвесить и хорошо подумать, прежде чем голосовать за радикальные перемены, чтобы не пришлось бегать туда-сюда, вкусив всю прелесть прямых расчетов с ресурсоснабжающей организацией.

Жаль, в оболванивание граждан включились местные средства массовой информации. Газеты и сетевые ресурсы предоставляют свою печатную площадь и сайты для лживых пресс-релизов. Уверяя горожан, что хотели бы «разобраться в сложившейся ситуации» и дать им новую информацию, редакция этих СМИ ни разу не удосужились проверить достоверность распространяемых сообщений, как того требует закон. Все публикации основаны на одностороннем подходе, без единого информационного запроса, письменного или устного, без единого комментария от первых руководителей наших управляющих компаний.

Больше того. Журналисты, чей профессиональный долг – соблюдать объективность, проигнорировали сообщение под заголовком «Информация для потребителей жилищно-коммунальных услуг и ресурсов» от 12.05.16 на официальном сайте администрации Чайковского городского поселения.



**ВМЕСТЕ**

**БЫТЬ БЛАГОДАРНЫМ  
И БЫТЬ УСЛЫШАНЫМ**

по назначению.

Мы, конечно, были удивлены, говорит специалист по связям с общественностью Т.В. Нестеренко. На Азина, 29 очень принципиальный, взыскательный совет дома. В глазах сотрудников управляющей компании председатель совета **Галина Васильевна Чепкасова**, можно сказать, совмещает сразу несколько ролей. Она и правозащитник для всех собственников дома, и госжилинспекция, и даже, страшно сказать, прокуратура. Не удивительно, что собрания мы ждали даже с определенным трепетом. И вдруг – такие теплые слова, да еще в письменном виде. В ней прямым текстом дается оценка главному, ради чего собственники подписывали с нами договор управления – содержанию общедомового имущества, партнерским отношениям управляющей компании с жителями.

Сегодня посетители нашего офиса могут увидеть благодарность за подписью предсводма в приемной УК «Чайковская». Для нас это признание так же дорого, как и разменные по соседству благодарности от органов исполнительной власти, а может даже больше. Но все-таки что это было, чистый аванс новому руководителю компании или реальное признание? Не секрет, сегодня в городе считается хорошим тоном, почти что доблестью, критиковать управляющие компании вплоть до очернительства, – тогда почему совет дома пошел на столь нестандартный шаг? Что актив считает правильным и в чем управляющая компания должна подтянуться? По просьбе корреспондента газеты «Чайковский управдом» на эти вопросы ответила председатель совета дома Галина Васильевна Чепкасова.

– Управляющая компания стремится вы-

строить обслуживание на добросовестных началах, – сказала Г.В. Чепкасова. – Заявки от жителей дома исполняются быстро, акты выполненных работ обязательно заверяют сами заявители или представитель совета дома. В 2016 году в деятельности УК «Чайковская» появились современные новшества. Например, с февраля 2016 г. диспетчерская служба высылает нам на электронную почту через программу XI данные о выполненных заявках за каждую неделю, так руководство отреагировало на критические высказывания с нашей стороны. Дело в том, что в первые же дни работы нового гендиректора я обратилась на прием к С.Ю. Савинцевой и посетовала на задержку информации от управляющей компании о выполнении заявок. Данные представлялись только по году, когда в памяти давно уже стерты подробности событий. Номера квартир, обращения которых послужили основанием для выполнения тех или иных работ, в финансовых отчетах не указывались. Теперь совет дома, практически в режиме онлайн, знает, какая квартира обращалась за той или иной услугой, какая заявка выполнена, какая – нет. Я могу даже позвонить жителям, сверить отчет управляющей компании с фактической датой исполнения и содержанием проведенных работ. Это очень удобно, помогает держать под контролем обстановку с обслуживанием и считать расходы из бюджета дома.

Видим перестановки в кадрах. Сейчас за нашими домами закреплен другой инженер-куратор от производственно-технического отдела. Уже приходилось приглашать нового сотрудника для осмотра квартиры. Он отнесся к просьбе серьезно и не заставил себя ждать, откликнулся по первому обра-

щению, без ссылок на занятость. Это тоже вселяет надежду на лучшее.

Уверена, управляющая компания получит еще больше плюсов, если обратит внимание на культуру обслуживания. Да, сотрудники производственного участка выходят на заявки в наш дом своевременно, стараются выполнить задание без задержек. Но бывает, при всех этих плюсах рабочие могут что-то не доделать или оставить после себя мусор от ремонтных работ, набросать окурки. Если новое руководство сохранит последовательность, то чистота на рабочих местах подрядчика не должна стать для управляющей компании большой проблемой.

В качестве пожелания хотелось бы также сказать о работе с председателями советов домов. Для лучшего делового контакта нужны периодические совещания, пусть нечастые. Нам нужна возможность задать типовые вопросы, озвучить системные проблемы и получить ответы из первых уст. Сейчас у жителей много вопросов из-за ситуации с Инвестспецпромом, до сих пор идут двойные квитанции, обстановка остается нестабильной. Наш дом платит только УК «Чайковская», с которой заключен договор на управление общим имуществом, по квитанциям ООО «КРЦ-Прикамья», но я знаю, что по городу не все так гладко. Люди в замешательстве, куда платить, потому что обычные формы информирования запаздывают. Для председателей советов домов нужны дополнительные разъяснения и знакомство с судебными документами, если они есть. Такая работа, по мнению Г.В. Чепкасовой, могла бы прояснить положение дел и укрепить доверие к управляющей компании.

С первых чисел апреля в жилфонде под управлением УК «Чайковская» проходят собрания с жителями, где управляющая компания отчитывается за работу на протяжении 2015 года. Обычным порядком, по схеме «отчетный доклад компании – обсуждение – разное» 20 апреля в совете микрорайона «Азинский» прошло собрание жителей дома немецкой застройки ул. Азина, 29. Когда повестка была уже исчерпана, председатель совета дома обратилась к зам. генерального директора по производству В.Г. Астафьеву со словами:

– Позвольте вручить благодарность от жителей нашего дома и передайте ее, пожалуйста,

**ПРЕДПИСАНИЕ ИСПОЛНИМО.  
ДЕЛО ЗА ЖИТЕЛЯМИ**

**РАСКЛАД**

На собраниях жителей денежная сторона вопроса обсуждается зачастую бурно. Разве диагностика ВДГО и техобслуживание внутридомового газового оборудования – это не одно и то же? Почему за диагностику ВДГО надо платить отдельно от обслуживания? – спрашивают участники собраний. Людей волнует, обязательно ли проводить техническую диагностику ВДГО на их доме, кто и по каким критериям выберет подрядчика, в какую сумму обойдутся жителям эти работы, что получит специализированная организация и что возьмет себе от собранных денег сама управляющая компания.

В тариф по содержанию и ремонту включено только обслуживание газового оборудования МКД. Сюда относятся работы как внутри дома, так и на наружных газопроводах у подъездов. Раз в три года предприятие Газпром газораспределение Пермь в лице своих специалистов выявляют и ликвидируют утечки в системе, проверяют, соответствует ли она проектной документации, обследуют крепление и окраску газопровода, герметичность разъемов в местах соединений, подход трасс к дому. Денег непосредственно за визит специалиста жители не отдают, потому что, оплачивая содержание общедомового имущества, жители уже финансируют эту услугу. Работы делаются в счет договора на техническое обслуживание ВДГО, который заключен между управляющей компанией и Чайковским филиалом АО «Газпром газораспределение Пермь». Управляющая компания, в свою очередь, собирает с жителей средства на исполнение договора по техническому обслуживанию ВДГО. Эти средства заложены в строку «Содержание и ремонт».

Диагностика ВДГО является другим видом услуг, это более глубокое исследование, основанное на неразрушающем контроле. Оно производится на трубопроводах, которые уже отжили 30 лет и больше. Внешне может все выглядеть замечательно, но оценить внутреннее состояние труб можно только проведя специальные исследования. Возможно, потребуется полный ремонт или частичная реконструкция. Диагностические мероприятия также позволяют установить остаточный ресурс – дополнительный нормативный срок службы, по истечению которого нужно будет произвести очередную повторную диагностику системы.

Диагностика ВДГО подразумевает доскональное изучение трубопровода, проводится с использованием определенных инструментов и выявляет дефекты в его стенке. Кроме визуального и измерительного, используется ультразвуковой метод контроля. Обследование включает стандартный набор манипуляций,

выявляющих толщину стенки, твердость металла, состояние сварных швов и т.д., обработку всей документации с выдачей заключений по определенному дому. Диагностирование может указать на скрытые проблемы газопроводов, чтобы не получилось, как на протяжении 2010-х в ряде городов, где рухнули целые подъезды из-за взрыва бытового газа.

По итогам технического диагностирования выдается заключение. Как правило, его результат будет следующим:

1. Газопровод допускается к дальнейшей эксплуатации до следующего срока диагностики. Это 5 лет, согласно Приказу Ростехнадзора от 17.12.2013 № 613;

2. Требуется частичная замена участков газопроводов;

3. Требуется полная замена внутреннего газопровода.

В предыдущем номере газеты мы обращали внимание жителей на то, что работы по диагностике внутренних газопроводов проводятся специализированными организациями, оборудованными аккредитованной лабораторией и имеющими лицензии Ростехнадзора на данный вид работ. Эти специализированные организации не могут создаваться на базе или при участии обслуживающих газопроводы предприятий и должны быть полностью независимы от них. То есть АО «Газпром газораспределение Пермь», включая филиал в Чайковском, диагностику не проводит. Заказчиком работ по диагностике систем внутреннего газоснабжения выступают жильцы многоквартирного дома. Управляющая компания лишь помогает связаться с лицензированными организациями.

На общих собраниях жителей МКД мы доводим информацию о требованиях прокуратуры в обязательном порядке провести диагностирование ВДГО в домах со сроком эксплуатации 30 и более лет. Напоминаем, что газопровод в доме не вечный, и он должен соответствовать требованиям безопасности. Разъясняем, что в соответствии с законодательством РФ, на жильцов многоквартирных домов возложена ответственность за содержание

не только внутриквартирных, но и общедомовых сетей, которые являются общим имуществом собственников квартир. Потому как эти работы не входят в содержание и ремонт жилья, то финансировать их должны именно собственники квартир.

Адреса 66 многоэтажных домов, которые подлежат обследованию, также были приведены ранее в статье ген. директора **Светланы Юрьевны Савинцевой** «Предписано ВДГО. Кто заплатит?» («Чайковский управдом», № 02(38)2016). Прямых указаний на последствии отказа от диагностических мероприятий на системе газоснабжения в МКД в законодательстве пока нет. Думаю, позиция государства может пойти дальше, чем желание застраховать себя от ответственности за последствия и закрепить ее, хотя бы на моральном уровне, за самими жителями. Если случится серьезная авария, пострадавших вряд ли успокоят соседские или их же собственные угрызания совести. Стоимость ремонта, как правило, всегда существенно выше стоимости техобслуживания и диагностирования, не говоря уже о последствиях аварий, а за состояние систем в доме отвечают сами владельцы квадратных метров. Поэтому при отказе от диагностики ВДГО, если срок эксплуатации дома перешагнет некий критический рубеж, условно 50 лет, а жители продолжают отказываться от обязательного обследования ВДГО, не исключаю жестких правил, вплоть до запрета на подачу газа в многоквартирный дом. Уже сейчас газораспределительные организации говорят о своем праве ограничивать подачу газа, ссылаясь на «Правила проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (утверждены Приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 17 декабря 2013 г. № 613), вступивших в силу 8 января 2015 г.

Доводя информацию о диагностике ВДГО до жителей, мы напоминаем, что это не бесплатно. Цена вопроса стала наиболее существенным условием при выборе подрядчика среди специализированных организаций с лицензией Госгортехнадзора России или Госстроя России на диагностику внутренних газопроводов. Если раньше мы говорили только об ориентировочной стоимости технической диагностики, то сейчас появилась конкретика. Проведен мониторинг предложений на территории 3 соседних регионов: Пермский край, Удмуртская Республика, Кировская область. Потенциальные подрядчики предоставили калькуляцию, по которой они будут работать. Наиболее предпочтительными оказались условия ООО «Корпорация Альтон» из Удмуртии. Выполнение работ этой организацией обойдется каждой квартире в 489 рублей (для сравнения: пермский подрядчик согласен взяться за работу при 600 руб. с квартиры, вятский – 700). Точный расчет стоимости технического диагностирования ВДГО можем предоставить только при наличии данных о конкретном многоквартирном доме (этажность, количество квартир, количество подъездов, год ввода в эксплуатацию).

**ПРЯМОЙ ВОПРОС  
– ПРЯМОЙ ОТВЕТ**

**ВЗНОСЫ  
НА КАПРЕМОНТ,  
СПЕЦСЧЕТА,  
ДОСТУП  
К ДЕНЬГАМ ЖИТЕЛЕЙ**

*Взносы на капитальный ремонт и спецсчета многоквартирных домов, как показывают обращения в юридический отдел компании, все еще остаются малопонятными для многих граждан. Неоднозначная позиция наших жителей требует дополнительных разъяснений, которые начальник юротдела компании **ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА ТРОФИМКИНА** подготовила по принципу «вопрос-ответ».*

**1 Почему Сбербанк берет с жителей какую-то комиссию каждый раз, когда мы платим за капремонт?**

Комиссионный сбор со взносов на капитальный ремонт установлен Сбергательным банком России, в котором у нас открыты счета. Сбербанк обслуживает эти счета, проводит по ним все операции и хочет получать вознаграждение за свою работу. Счетов очень много. Если у нас открыт спецсчет на каждый многоквартирный дом, то, я думаю, это очень большой объем работы. Банк делает все бухгалтерские проводки, заносит эти средства на счет, работает со специальными компьютерными программами. Поэтому те 3% от суммы платежа, который люди оплачивают у операциониста, но не менее 30 рублей, а также другие проценты при расчетах через терминал и онлайн-платежах – это оплата банку за предоставленную услугу. Есть банки, где услуги стоят меньше, а то и вовсе безвозмездны. Да, отдавать 3% с платежа неприятно. Однако решение по выбору банка для открытия спецсчетов жители принимали самостоятельно. Путем голосования они предпочли хранить деньги именно в этой финансово-кредитной организации. Скорее всего, люди руководствовались представлениями об устойчивости банка и понимали, что стабильность системы должна опираться на твердую основу. Они сами выбрали для открытия своего счета тот банк, который находится поближе к дому.

**2 Если спецсчет дома открывала управляющая компания, значит, она и должна оплачивать банку комиссию.**

**Почему Сбербанк берет комиссионный сбор за платеж с жителей, а не с УК?**

Обязанность управляющей компании оплачивать этот комиссионный сбор банку в законе нигде не прописана. По Жилищному кодексу у нас такой обязанности нет, в тарифе на содержание и ремонт жилья эти расходы не учтены. Нельзя оплачивать комиссию банка и из средств, перечисляемых на капремонт, так как эти средства могут использоваться только на платежи, перечисленные в ст. 174 Жилищного кодекса РФ (средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения



## ПОМОГЛИ ЧЕМ МОГЛИ

Можно по-разному относиться к нашему общему советскому прошлому, для одних это рай на земле, для других неудачный эксперимент. Но есть ценности, которые предприятия и организации в Чайковском подтверждают из года в год. Это участие в мероприятии, которое до сей поры люди называют между собой кратко и понятно: субботник. Официально его дата - 22 апреля была обозначена как общегородской санитарный день по очистке территории. Группа наших управляющих компаний вышла на субботник вместе с другими предприятиями и организациями города.

В Прикамском районе энтузиазно начинать. А здесь, казалось, там всегда есть куда выйти с метлой и граблями, было бы желание. Во всем районе только 5 детских игровых площадок находятся на балансе газозавода, остальные, закреплённые за МУП «ЧКТС», принадлежат городу. У которого, как объясняют, нет ни денег, ни сил, чтобы содержать эти сооружения достойным образом. По справедливости их статус скорее должен быть обозначен как бесхозные.

Биография площадок началась лет 30 лет назад, еще при застройке Прикамского района, они давно не обновлялись и утратили свой первоначальный облик. Элементарная неухоженность и антисанитария довели их до такого состояния.

Коллектив управляющей компании «Чайковская» (ген. директор С.Ю. Савинцева) решил прибрать детскую площадку на ул. Советская, между группой домов с номерами 8, 12, 14, 16/1, 16/2, хотя раньше она, как объект для субботника, рассматривалась в последнюю очередь. На Урале есть уголки, которые уж точно никому не нужны, с них бы и следо-

## ЧИСТЫЙ ГОРОД

На субботник вышел весь коллектив управляющей компании, в офисе остался только диспетчер. Получили инструмент – совковые лопаты, грабли, секаторы, ножовки. Распределились по участку, сгребли и собрали упавшую листву, сложили ее в мешки, которые были приготовлены заранее, подгребли в песочницу песок, подрезали поросль, облагородили кусты. Уходя, оставили после себя порядок, позволяющий использовать детскую игровую площадку по назначению. Наутро следующего дня сотрудники нашего производственного участка, ИП Талипова Е.Н., вывезли мусор.

Таким образом, сотрудники УК вместе с подрядчиками вписали новый адрес в список объектов детского отдыха, получивших второе дыхание с наступлением теплых дней благодаря управляющей компании. В прошлые годы с участием Чайковской УК к летним каникулам школьников были подготовлены игровые площадки «Филиппок» между домами ул. Советская, 25, 27, «Родничок» для детей ул. Гагарина, 32, 33, 34.

Вместе со всем городом вышел на субботник 21 апреля и производственный участок УК «ТВМ» (руководитель С.Г. Хахалкин). Большинство объектов управления ТВМ находится в Основном районе, к весенней очистке этой территории и присоединилась компания.

Ориентируясь на активность совета дома, для участия в общегородском субботнике выбрали детскую площадку во дворе дома ул. Ленина, 36. Детской площадке, которая также не является собственностью многоквартирного дома и относится к общегородской территории, помогли чем могли: инвентарем и руками, физически и материально.

Председатель домового совета Фаина Андреевна Филатова также сумела привлечь к работе близлежащие детские сады, так и работали все вместе, чистили участок от мусора и веток. Площадка имеет современное благоустройство, она оснащена качественным игровым оборудованием. Все это хозяйство надо содержать в порядке, не допуская деградации, так что участники субботника отремонтировали заодно и малые архитектурные формы.

Инженерно-технические работники управляющих компаний ТВМ и ЖЭУ (ген. директор В.Т. Валиев) также не отсиживались в стороне от общих забот. Место проведения субботника определили обстоятельно. Сначала планировали почистить пешеходную дорожку между бывшим д/садом № 15 и гимназией, в сторону дома ул. Кабалевского, 34, т.е. на том месте, которое указала администрация Чайковского городского поселения. Но одна из жительниц дома ул. Кабалевского, 27 проявила неумную активность и напилела во дворе кучу старых деревьев, завалив тропинку, по которой жители ходят

к остановке общественного транспорта. Пришлось перестраивать это на уборку другой территории, это как раз участок между домами ул. К.Маркса, 1, ул. К.Маркса, 3 и ул. Кабалевского, 27, где дело уже не ограничилось наведением весеннего блеска. Пришлось нанять спецтехнику, освободить участок от чурок и крупных веток, благо, в этот день администрация города организовала бесплатный прием мусора на полигон ТБО.

Уважаемые жители! Летом наш Чайковский, благодаря своему полустроительному расположению, планировке дворов и улиц, предстает для вас и гостей города во всей красе. Управляющие компании наводят чистоту во дворах, ремонтируют скамейки и урны, завозят черную землю для цветников и подправляют ограждения. Проявляя заботу о придомовых территориях и даже, как видим, об участках, закреплённых за муниципалитетом, УК «Чайковская», «Сайгатская», «ТВМ» и «ЖЭУ» надеются на вашу поддержку. Продолжайте традицию озеленения, такую же устойчивую, как весенняя уборка силами всего города, вы можете посадить цветы по своему вкусу и фантазии, довершить тем самым создание прекрасного и неповторимого облика в каждом дворе, возле каждого подъезда. Но главным условием уюта всегда остается чистота, поэтому давайте не забывать об основном постулате: чисто не там, где убирают, а там, где не мусорят.



Сотрудники УК «Чайковская» сказали решительное НЕТ беспорядку на детской площадке между домами 8, 12, 14, 16/1, 16/2 по улице Советской  
Фото Тамары Нестеренко

## ВСЕОБУЧ ЖКХ

## ВСЕ ВОКРУГ – МОЕ?

Разве стены, крыша и все остальное, кроме квартиры, - это тоже мое? Как ни странно было слышать такой вопрос после 7 лет действия договоров управления общим имуществом, на апрельских встречах с жителями он звучал почти в каждом доме. Общедомовое имущество, сокращенно ОДИ, - основа взаимоотношений жителей с управляющей организацией. Жилищным кодексом РФ, в частности, это отражено в статье 36 законодательного документа. Она устанавливает право собственности на общее имущество владельцев в помещении многоквартирного дома.

Знание темы имеет практическое значение. Ведь собственники жилья несут за ОДИ ровно такую же ответственность, как за свою квартиру, и точно так же несут бремя расходов по его содержанию. А это уже денежные вопросы: сбалансированный бюджет дома, соотношение в нем доходов и расходов, все затраты на содержание жилья и ремонт, как текущий, так и капитальный. Так что вопрос, где проходит граница между общедомовым имуществом и имуществом жильцов той или иной квартиры, - совсем не праздный. Ответ на него должен знать каждый, от этого зависит, за что и сколько жилец должен платить в случае нужды. Поэтому есть смысл напомнить некоторые основополагающие моменты.

Отличительный признак общедомового имущества простой. Оно предназначено для обслуживания более, чем одной квартиры. Пользоваться общедомовым иму-

ществом могут все жители дома, и находится оно в общей долевой собственности владельцев помещений. Обслуживание и ремонт этого имущества - задача управляющей компании. При заключении договора с УК она поддерживает надлежащее состояние именно объектов, входящих в общедомовое имущество. За это жильцы платят своей управляющей организации каждый месяц определенную сумму денег, собранных по статье «Содержание и ремонт жилья».

Итак, что подразумевается под общим имуществом городского многоквартирного дома? Это наглядно отражено на схеме.

Состав общего имущества в доме



Как видим, в состав общего имущества входят объекты, которые не являются частями квартир и обслуживают более одного жилого помещения, а именно:

- помещения общего пользования (тамбуры, коридоры, эвакуационные пути,

межквартирные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические подвалы, чердаки и т.д.);

- крыша;
- ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, балконные плиты;

- ограждающие ненесущие конструкции: окна и двери общедомовых помещений, перила;

- инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, системы отопления и электроснабжения, в том числе общедомовые счетчики;

- информационно-телекоммуникационные сети: линии телефонной связи, сети кабельного телевидения, проводного радиовещания и т.д.;

- земельный участок, на котором находится дом, а также любые расположенные на нем объекты: зеленые насаждения, элементы благоустройства.

Перечень ОДИ имеет самое непосредственное отношение к договору собственников с управляющей компанией на управление многоквартирным домом. Состав имущества дома и перечень работ на этом имуществе занимают в договоре с УК центральное место. Большинство проблем во взаимоотношениях УК и жителей решается с оглядкой на эти пункты, так что обязанности управляющей компании по содержанию общедомового имущества - вторая сторона медали в тематике ОДИ. Этот вопрос будет раскрыт в следующем номере.

## ПРЕДПИСАНИЕ ИСПОЛНИМО. ДЕЛО ЗА ЖИТЕЛЯМИ

РАСКЛАД

Продолжение. Начало на стр. 2,3

К слову, стоимость выполнения работ по техническому диагностированию ВДГО в России ориентировочно составляет 600 рублей за 1 квартиру. Управляющая компания не получит от мероприятия по техническому диагностированию ВДГО ни копейки. Мониторинг организаций-исполнителей, информационно-разъяснительная работа с населением, договорная кампания со специализированной лицензированной организацией, - все это УК «Чайковская» делает, предоставляя услуги управления.

Теперь дело за собственниками. Если они примут положительное решение и предоставят в управляющую компанию соответствующие документы, на их дом будет составлен отдельный договор. Целевой платеж в сумме 489 рублей с квартиры будет доначислен одновременно, отдельной строкой в квитанции за жилищно-коммунальные услуги. Сами работы начнутся после сбора всех денежных средств с МКД.

В каком состоянии находятся внутридомовые газовые сети в Чайковском, покажет диагностика. Надеемся, что все будет хорошо, и собственники смогут продолжить эксплуатацию ВДГО в своих домах, не опасаясь как ЧП из-за технического состояния газопровода, так и вынужденных ограничений со стороны газораспределительной организации.

**Виталий Астафьев**  
зам. гендиректора по производству  
УК «Чайковская»