



Муниципальные коммунальщики начинают менять обличье

стр. 4



Смена управляющей компании — это не борьба с ветряными мельницами

стр. 3



Компании-двойники проникают на рынок ЖКХ

стр. 2

№ 1

Октябрь, 2016  
Подмосковье

**ВСЁ О ЖКХ**  
vseogkh.ru

Официальная газета  
интернет-портала  
vseogkh.ru

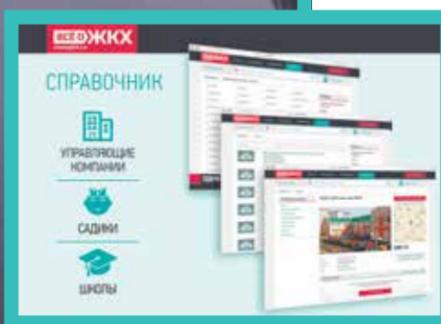
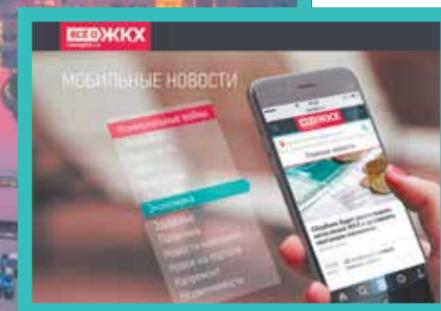


# Мы рассказываем о коммунальных проблемах Подмосковья

**ВСЁ О ЖКХ**  
vseogkh.ru

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПОРТАЛ

8 800 250 93 90



«Все о ЖКХ» – это уникальный портал для нашего региона. Он целиком и полностью посвящен самой животрепещущей сфере нашей жизни – жилью и всему, что с ним связано.

Коммунальные вопросы и проблемы актуальны вне времени и пространства. Не важно в каком городе вы живете, какой у вас достаток и сколько у вас жилых «квадратов». Каждый из нас сталкивается с одними и теми же проблемами. Именно для их решения и создан наш сайт. Мы хотим, чтобы ЖКХ перестало быть головной болью наших сограждан и каждой проблеме было найдено свое решение.

Для этого мы создали удобный функционал с самыми свежими новостями о ЖКХ, благоустройстве и недвижимости. Мы подготовили огромную базу жилых домов Москвы и Подмосковья и для каждого из них создали персональные странички, чтобы каждый из вас знал все о своем жилье. А обширный справочник позволит вам в любое время найти интересующую управляющую компанию, ТСЖ, школу или садик.

На странице своего дома вы всегда можете общаться с соседями, обсуждать проблемные вопросы, создавать фотогалереи жизни вашего двора и выкладывать тематическое видео. Здесь же вы всегда можете пожаловаться на работу коммунальных служб или выставить квартиру на аренду или продажу.

Одной из ключевых особенностей нашего портала является то, что мы практически единственные, кто планомерно и детально освещает происходящие в регионе коммунальные войны. Этому мы посвятили целый раздел со спецпроектами, где вы сможете, что называется в «в живую», увидеть, как происходит смена обслуживающей организации, какие подводные камни бывают в этом непростом процессе, и как их избежать.

Это наглядная иллюстрация того, как происходит передел коммунального рынка в реальном времени.

Мы работаем, чтобы сделать ЖКХ доступнее, а вашу жизнь комфортнее.

## НОВОСТИ

### РОССИЯНЕ НАЗВАЛИ ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЖКХ

Сотрудники некоммерческого центра «ЖКХ Контроль» проанализировали наиболее частые жалобы россиян на предоставление услуг в сфере ЖКХ и составили негласный рейтинг главных проблем этой сферы.

Для экспертизы взяли заявления жителей России, в которых они описывали свое недовольство системой предоставления коммунальных услуг в третьем квартале 2016 года, сообщает «Российская газета». Специалисты пришли к выводу, что жалобы горожан из раза в раз не сильно изменяются и направлены на одни и те же аспекты.

Главной проблемой ЖКХ, уверено население, является непрозрачная система начисления платы за услуги. Каждый пятый россиянин высказал свое недовольство и подчеркнул, что не понимает, каким образом формируются счета.

17,6% граждан волнуются из-за непонятной системы управления многоквартирными домами, желая разобраться в ней лучше и узнать больше подробностей. 15,6% уверены, что за жилыми домами никто не следит, поэтому они находятся в плачевном состоянии.

К слову, в прошлом квартале животрепещущей для россиян темой был капитальный ремонт. В этот же раз обсуждение капремонта поутихло, и лишь 11,1% жильцов все еще озабочены этим вопросом. Повысить качество

коммунальных услуг хотели бы 9% участников экспертизы. В рейтинг вошли жалобы о ненадлежащем состоянии придомовых территорий, проездов и мест скопления бытовых отходов (5,7%). А 2,2% недовольство вызывают счетчики электроэнергии и воды ■

### НУЖДАЮЩИЕСЯ В КАПРЕМОНТЕ ДОМА ВОССТАНОВЯТ ЗА СЧЕТ БЮДЖЕТА

Часть бюджетных средств потратят на проведение капремонта домов, которые нуждаются в обновлении более 20 лет. Соответствующий законопроект Правительство уже внесло в Госдуму.

В список финансируемых казной жилых домов попадут строения, которые в последний

раз обновлялись еще до первой приватизации. Средства для осуществления работ муниципалитеты выделяют из собственного бюджета, сообщает «Российская газета». В надлежащий вид приведут многоэтажки, которым необходимо было заменить трубы, фасад и крышу еще 20 лет назад. Составители законопроекта считают, что с проблемами подобного толка должны разбираться органы местного самоуправления, а не жильцы, платящие взносы.

Отремонтируют строения, возведенные до 1992 года. Причем 85% жилых домов построили еще при СССР. Многоэтажки, датированные 1995 годом и позже, составляют лишь 15% объектов, нуждающихся в обновлении ■

# Атака клонов: «А своей ли управляющей компании вы платите?»



В последнее время начинает складываться очень опасная для граждан тенденция, когда управляющие компании (УК) начинают тайно создавать собственных двойников, которые потом полностью заменяют собой первоначальную организацию. В итоге большинство собственников и не догадываются, что уже не первый месяц платят совершенно левой компании, которую они не выбирали и которая не имеет никаких законных прав обслуживать их дом и, тем более, выставлять какие-либо счета.



Эта бомба была заложена еще в середине двухтысячных, когда государству надоело тянуть коммунальную ляжку и оно начало передавать ЖЭКи в частные руки. Формально, конечно, это якобы жители выходили на собрания и выбирали те или иные УК, но в большинстве случаев мнения людей даже никто и не спрашивал, а просто ставили перед фактом, что теперь дом обслуживает такая-то контора. Необходимые же по закону протоколы голосования по выбору УК просто «рисовали». Так появились нынешние управляющие компании. Человеческая психология такова, что мы меньше всего дорожим тем, что нам досталось даром, а не в конкурентной борьбе.

Верно это и в сфере ЖКХ. Многие управляющие компании «получив» с ровного места доступ к огромным деньгам, не стали особо заботиться вопросами коммунального обслуживания, ведь люди продолжали исправно платить по счетам. Зачем напрягаться? Тем более, что жители, как показывает статисти-

ка, раньше особо не любили судиться с УК и только сейчас начинают активно отстаивать свои права.

В условиях низкой конкуренции и инертности жителей во многих крупных компаниях монополистах начался неизбежный процесс деградации – цены росли, а качество обслуживания снижалось. А если еще при этом не платить ресурсоснабжающим организациям за электроэнергию, отопление и воду, то барыши коммунальщиков достигали просто невероятных масштабов.

В конце концов бесконтрольная нецелевая трата денег жителей, привела к тому, что некоторые компании накопили чудовищные долги перед ресурсниками, иной раз достигающими миллиарда рублей. Покрывать их у коммунальщиков нет ни возможности, ни желания и у компании один путь – к банкротству и забвению. Но, при этом, вряд ли кто-то захочет терять доход. Это значит, что коммунальщикам надо как-то перевести все дома под управление другой подконтрольной им компании. Если делать всё по закону, то

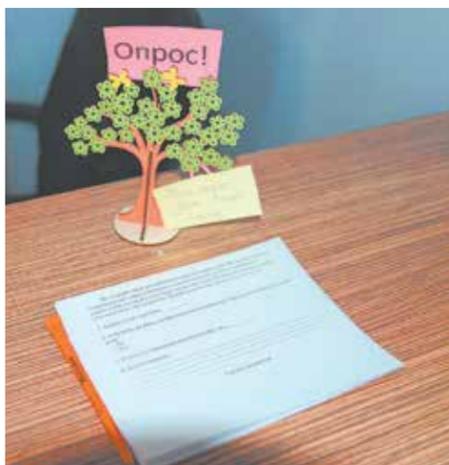


в каждом доме должно быть организовано собрание жителей, где они будут самостоятельно выбирать себе обслуживающую организацию.

Но это слишком опасно, ведь всегда могут попасться сознательные жители, которые решат, что им незачем опять выбирать тех же коммунальщиков только под другой вывеской, которые довели предыдущую свою УК до банкротства, да еще и работали спустя рукава.

Возьмут, да и выберут расплодившихся вокруг конкурентов, у которых и тариф на содержание жилья меньше и качество обслуживания выше. И не дай Бог пойдёт цепная реакция, тогда вообще все дома разбежится кто куда.

Чтобы избежать таких рисков, некоторые особо беспринципные коммунальщики решают проделывать тоже самое. Только в тишине и без участия жителей.



Для этого создаётся идентичная контора с таким же или слегка изменённым названием. Например, вместо «ООО Управляющая компания» регистрируют «Управляющая компания ООО». Фактический адрес у обеих компаний, как правило, тоже одинаковый, чтобы не бросалось в глаза. Одинаковые сайты и все контактные телефоны. И даже сотрудники по «случайному» стечению обстоятельств в обеих компаниях работают одни и те же. Отличает их только одно – ИНН и банковские реквизиты.

И вот в один прекрасный момент жителям приходят платёжки неотличимые от предыдущих. Но с новыми реквизитами. Подмены никто и не замечает – ну кто обращает внимание на эти длинные ряды цифр и уж тем более, кто их сравнивает с прежними квитанциями. Только сверхскупуплёзные граждане и городские сумасшедшие, но и тех и других единицы. А остальные массы собственников жилья продолжают считать, что, хотя бы, в коммунальной сфере всё стабильно плохо в этом переменчивом мире. А на деле еще хуже.

Параллельно в Государственную жилищную инспекцию из УК направляются поддельные протоколы о том, что жители 300 или 500 домов в одночасье на общем собрании приняли решение перейти из «ООО Управляющая компания» в «Управляющая компания ООО». К сожалению, Госжилинспекция не проверяет подлинность протоколов и листов голосования, а лишь устанавливает не была ли нарушена формальная процедура проведения собраний. В итоге все «счастливые» – старая УК с долгами на сотни миллионов рублей умирает в судорогах банкротства, новая УК продолжает стричь купоны и копить уже новые долги перед ресурсниками.

Иногда наружу просачиваются слухи и возникает ропот. Тогда коммунальщики подстраховываются и проводят реальные голосования. Но не о выборе новой УК, а с фор-

мулировкой «о подтверждении полномочий» прежней управляющей компании (никто же из жителей не знает, что ей грозит банкротство). Здесь и скрыта обманка. Люди думают, что подтверждают полномочия «ООО Управляющая компания», а реквизиты в протоколе стоят уже «Управляющая компания ООО». Названия то одинаковые, подмены не видно.

Единственная опасность, что у людей может включиться элементарная логика. Дело в том, что из общей картины выбивается формулировка «подтверждение полномочий». Она одинаково марзматично звучит и с юридической точки зрения и с общечеловеческой. От мужа или жены, с которыми расписались 10 лет назад, вы же вдруг не станете требовать документа о подтверждении полномочий. Это, как минимум, вызовет непонимание, а скорее всего и подозрение в скрытых мотивах и нечистом белье. Так и здесь, подобные демарши со стороны управляющей компании должны настораживать людей.

А лучше насторожиться заранее и проверить не стали ли, и вы жертвой подобных махинаций. Сделать это достаточно просто. Достаточно достать архив платёжек за квартиру и сравнить нынешнюю квитанцию с той, что вы оплачивали полгода или год назад. Обратите внимание совпадают ли ИНН и банковские реквизиты управляющей компании, которой вы платите.

Если обнаружатся различия, а вы не припоминаете, чтобы меняли УК, то добро пожаловать в клуб обманутых собственников. Если вас не устраивает такое положение, когда за спиной за ваши же деньги решают кто и как должен обслуживать ваш дом, то, наверное, стоит задуматься о смене такой подлой управляющей компании. Благо сегодня на рынке коммунальных услуг полно грамотных управляющих организаций, которые готовы качественно работать и бороться за каждого клиента, а не лениво собирать деньги с податного населения.

О том, как сменить свою УК читайте на нашем портале vseogkh.ru в разделе Спецпроектов, а наши юристы всегда готовы проконсультировать вас по этому вопросу. Главное помните – это у вас есть права, а у коммунальщиков обязанности, и это вы хозяева в доме, а они наёмный персонал – именно так, а не наоборот.

Обратиться в редакцию на [info@vseogkh.ru](mailto:info@vseogkh.ru) и 8 800 250 93 90 ■



Реклама  
на портале  
ВСЁ О ЖКХ

По вопросам размещения  
обращайтесь по телефону:  
8 800 250 93 90  
или e-mail: [info@vseogkh.ru](mailto:info@vseogkh.ru)

# Защита дома – дело коллективное

Согласно нынешнему законодательству, жилым домов владеют собственники квартир. Они являются полновластными хозяевами здания и придомовой территории. Как собственники, они же решают и все вопросы, связанные с обслуживанием своего дома. В частности, выбирают себе управляющую компанию (УК) по нутру и с барского плеча разрешают ей следить за благосостоянием дома и двора, попутно зарабатывая копейку. Это на бумаге.

ные жители, которых не устраивает положение рабов в своём собственном доме. Только вот бороться в одиночку против порочной коммунальной системы очень трудно и у многих опускаются руки.

В этом случае на помощь может прийти наш портал «Всё о ЖКХ». Мы не супермены и не волшебники и в одночасье разрешить ваши противоречия с коммунальщиками не сможем. Зато нам по силам обеспечить вам правовую и информационную поддержку в деле смены



В реальности же зачастую случается так, что это управляющая компания является гегемоном в доме, а жители оказываются на положении надоедливых насекомых, от которых коммунальщикам приходится периодически отмахиваться, чтобы те не рушили идиллию.

То есть наёмный персонал, живущий на деньги жителей, держит под пятой своих же работодателей. Да еще и не гнушается иногда и откровенно запугивать и угрожать. При таком отношении к жителям, говорить о хорошем коммунальном обслуживании домов не приходится. Уборка в подъездах проводится от случая к случаю, лампочки горят через одну. А двор напоминает окрестности Чернобыля.

Описанная выше ситуация совсем не редкость в нашей стране. Даже хуже, это вполне обыденное состояние дел. Как показывает практика, попытки вести диалог с подобными забронзовевшими управляющими компаниями практически бессмысленны. Поскольку за годы безнаказанного безделья и бесконтрольного распоряжения деньгами собственников они уже просто разучились общаться с жителями и перестали воспринимать их как равных. По их мнению, у людей в обслуживаемых домах не осталось никаких прав, а есть только одна обязанность – исправно оплачивать квитанции. Диагноз один – смена управляющей компании. Потому что из делового партнёра они превратились в паразита, а их надо вырывать. Это непросто и болезненно, как и любое лечение. Но оно необходимо, чтобы нормально жить дальше.

По счастью, практически в каждом многоквартирнике найдутся активные и инициатив-

управляющей компании. Тонкости ЖКХ никогда не были приоритетным направлением для изучения нашими гражданами. Так что мало кто знает, как правильно соблюсти процедуру общего голосования по выбору управляющей компании.

В Жилищном кодексе всё выглядит очень просто, но, как и везде, всё упирается в нюансы, о которых рядовой житель мало осведомлён. Этим активно пользуются ушлые коммунальщики, которых жители пытаются сменить. Они цепляются к мелочам, несущественным ошибкам в голосовании и по формальным признакам выигрывают у стремящихся к свободе жителей суды. В итоге сильные духом начинают всё заново, а слабые плюют и остаются под пятой



прежней УК.

Так вот чтобы инициативные жители не набивали собственные шишки и не ходили кругами мы, по возможности, включаемся в процесс смены управляющей компании тем или иным домом. Наши юристы помогают собственникам правильно уведомлять соседей, грамотно составлять повестку общего собрания и верно оформлять листы голосования и итоговые протоколы.

Наши корреспонденты освещают собрания жителей, фиксируя для истории, что и как на них происходит. Чтобы представители теряющей дом УК не распускали руки и языки. Публикуя репортажи в нашем спецпроекте «Смена», мы не только не даём возможности недобросовестным коммунальщикам заявлять, что ничего в доме не происходит и никто ничего менять не хочет, но и доступно и правдиво рассказываем

вашим соседям о том, зачем и почему затеяна коммунальная революция. Объясняем почему так важно не быть «бревном», а проголосовать «за» или «против» предлагаемых изменений.

Так что если ваш дом достиг коммунального дна, и вы не хотите, чтобы снизу постучали – обращайтесь в нашу редакцию на [info@vseogkh.ru](mailto:info@vseogkh.ru) и 8 800 250 93 90 ■



## Реклама в газете **ВСЁ О ЖКХ**

По вопросам размещения  
обращайтесь по телефону:  
**8 800 250 93 90**  
или e-mail: [info@vseogkh.ru](mailto:info@vseogkh.ru)

## МУПы отправятся по следам динозавров

Муниципальные унитарные предприятия (МУП) в жилищно-коммунальном хозяйстве в скором времени окончательно станут пережитком истории. Закат их эры начался в 2005–06 годах, когда государство начало массово передавать в руки частных управляющих компаний сферу обслуживания жилых домов.

Причиной стало посредственное качество обслуживания жилых домов. Дело тут обусловлено самой системой. Коммунальные МУПы были госмонополией, а в отсутствие конкуренции нет никакого стимула стремиться к высокому качеству работы – и так сойдёт. Не стремились особо МУПы и модернизи-

Тем не менее часть МУПов пережили катаклизм и продолжили свою деятельность. Однако причина, по которой решено было отказаться от госкомпаний в коммуналке никуда не делась. Даже спустя десятилетие МУПы не научились работать эффективно, о чем на днях заявил главный коммунальный инспектор и замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис. Глядя на всё это безобразие, президент дал поручение в 2018 году вообще упразднить такую форму унитарных предприятий. На этом эра МУПов подойдет к своему концу. Однако отдельные государственные управляющие компании



вать коммунальную инфраструктуру и вводить энергосберегающие технологии – все потери и издержки от дырявых труб, горелой проводки и крыш, как решето, компенсировались за счёт господдержки. А бытовое хамство в ЖЭКах давно уже стало притчей во языцех.

В конце концов государству, видимо, надоело бесконечно вбухивать миллиарды рублей в ЖКХ без всякой положительной динамики. А заставить хорошо работать МУПы оно или не могло, или не хотело. В итоге поднимать коммуналку из разлуки было поручено частникам.

смотрят в будущее с оптимизмом и намерены продолжить свою неэффективную работу уже в новом формате.

Среди жителей инициируются общие собрания, где собственникам предлагается отказаться от услуг МУПа и выбрать частную управляющую компанию. Правда эта компания слишком часто оказывается подконтрольна тем же лицам, что руководят МУПом. А рядовые сотрудники коммунального унитарного предприятия сначала ходят и агитируют жителей голосовать, а потом переходят работать «по наследству» уже в частную УК. В итоге от смены обслуживающей компании

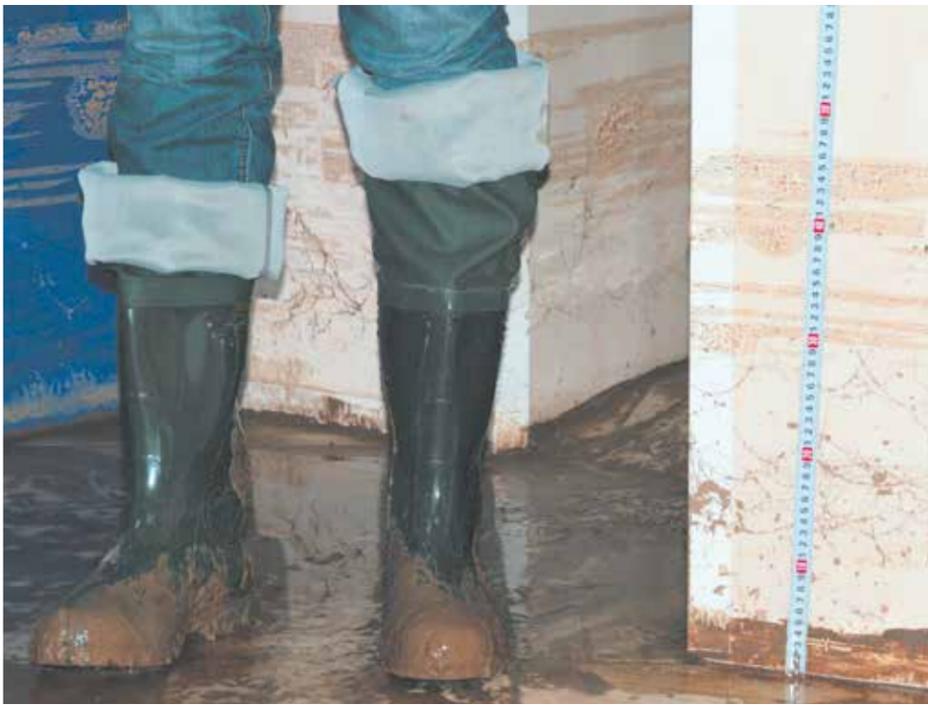


жители ничего не выигрывают, потому что в новой обёртке остаются прежние коммунальщики с МУПовской психологией и качеством работы.

Если в вашем доме, который обслуживает муниципальная управляющая компания, готовится или началось голосование о смене УК, то стоит обратить внимание, кто его инициировал, кто помогает в сборе голосов (может сами же уборщицы или консьержки из МУПа это и делают). Загляните на сайт Налоговой инспекции, там по ИНН можно посмотреть, кто является учредителями и ру-

ководителями предлагаемой управляющей компании – вдруг обнаружатся однофамильцы руководства МУПа или кого-то из местных чиновников.

Выводы о связях делайте тогда сами. Как мы уже говорили, менять шило на мыло нет никакого резона. Если уж кто-то апеллирует к вашему праву собственника выбирать себе управляющую компанию, так воспользуйтесь им сполна и выберите действительно новую организацию, которая никак не связана с дискредитировавшим себя МУПом. Помните – выбор есть всегда ■



## НОВОСТИ



### Госжилинспекция доказала в апелляционном суде, что Мосэнергосбыт должен вернуть деньги жителям более 300 домов

Десятый арбитражный апелляционный суд встал на сторону Госжилинспекции Московской области и отказал компании «Мосэнергосбыт», требовавшей отмены предписания о возврате денег жителям более 300 домов

в микрорайоне Климовск городского округа Подольск.

Как уточнил Главный государственный жилищный инспектор Подмосковья Вадим Соков, при этом Госжилинспекция добилась в апелляционной инстанции отмены решения Арбитражного суда Московской области, который ранее принял сторону ресурсоснабжающей компании «Мосэнергосбыт».

В августе 2013 года, при проверке многочисленных обращений жителей Климовска, ранее сообщавших о росте коммунальных платежей, жилищные инспекторы выявили, что «Мосэнергосбыт» в нарушение жилищного законодательства самостоятельно начисляет и выставляет жителям 309 многоквартирных домов плату за электроэнергию, используемую на общедомовые нужды.

«Полтора года в разных судебных инстанциях Госжилинспекция отстаивает права

жителей Климовска и добивается исполнения компанией «Мосэнергосбыт» предписания, содержащего требование о возврате денег за электроэнергию, однако судебными тяжбами энергоснабжающая компания затягивает исполнение требований закона», – заявил руководитель надзорного ведомства Вадим Соков.

Как он пояснил, по законодательству в многоквартирных домах со способом управления управляющей организацией именно она обязана начислять и получать плату за коммунальные ресурсы, используемые на общедомовые нужды. В данном случае это – климовское МУП «СЕЗ». Ресурсоснабжающая организация не вправе напрямую начислять и получать деньги за электроэнергию на ОДН, если общее собрание собственников не приняло решение о заключении прямых договоров с ресурсником. К тому же на поставщиков ресурсов, в отличие от управляющих организаций, не распростра-

няется постановление областного МинЖКХ, ограничившее потребление ресурсов на ОДН нормативами, которые нельзя превышать при расчётах платы. По словам Вадима Сокова, позицию Госжилинспекции поддерживает и управление Федеральной антимонопольной службы по Московской области, которое выдало Мосэнергосбыту подобное предписание.

Эти доводы Госжилинспекции убедили Арбитражный апелляционный суд, который признал предписание надзорного ведомства законным. Электроснабжающая организация обязана его выполнять. Как заявил Вадим Соков, в случае если ПАО «Мосэнергосбыт» будет уклоняться от исполнения предписания, Госжилинспекция обратится в суд с требованием судебного понуждения ресурсоснабжающей организации к исполнению законных требований органа государственного жилищного надзора с подключением к делу судебных приставов. ■