



Сергей ЩУКИН

ЗАЖИЛКОМПЛЕКСОВАННЫЕ

Жалобами населения на управляющую компанию «Жилкомплекс» завалены все чиновничьи и прокурорские столы и шкафы.

Название управляющей компании «Жилкомплекс» знают все саратовские чиновники, депутаты и правоохранители. Эта организация оказалась единственной, ради которой в свое время проводилось совещание в правительстве области. Не то чтобы наши власти были так недовольны работой УК. Скорее уж наоборот - крупная компания успешно собирает с населения деньги. Вот только жалобами от этого населения завалены все чиновничьи и прокурорские столы и шкафы. В редакцию «Резонанса» обратились сразу несколько жертв «Жилкомплекса», «зажилкомплексованных» саратовцев.

«Идеальная» управляющая компания

По итогам 2012 года теплоснабжающая организация ОАО «Волжская ТГК» признала ООО УК «Жилкомплекс» одним из самых добросовестных плательщиков, которые «не только исправно оплачивают текущие долги, но и гасят задолженность прошлых лет». Поставщик послал благодарность руководству управляющей компании. Да и власти Кировского района (которые, как поговаривают, имеют прямое отношение к созданию «Жилкомплекса») не могут нарадоваться на эту организацию. Та, как отмечается на сайте администрации, добилась, что в последние пять лет район имеет лучшие показатели в городе по расчетам с поставщиками.

Еще бы кировские чиновники не радовались этой фирме! Ведь, по имеющейся информации, «Жилкомплекс» аффилирован руководителю районной администрации Сергею Пилипенко, его первому заместителю Владимиру Чельшеву (он даже некоторое время был директором этой УК), экс-главе района, а ныне вице-спикеру областной думы Александру Сундееву (избран по списку «Единой России» в округе, в который входят «комплексные» дома). Естественно, они такой факт отрицают. Но то, что Кировская администрация покровительствует «Жилкомплексу», говорит само за себя.

В отличие от чиновников района, прочие представители власти имеют иное мнение об этой злополучной компании. В декабре прошлого года областной депутат Алевтина Лосина дала свою оценку на Взгляде-инфо:

– Особенно много претензий у жителей Саратова к «Жилкомплексу», эта управляющая компания вообще дискредитирует сам институт управления домами. Я вижу, что люди, обратившиеся в суд, выигрывают иски, но люди продолжают идти в приемную Медведева, потому что добиваются справедливости лишь в отношении конкретно взятой расчетки.

Парламентарий совершенно верно отметила, что в суды обращаются единицы.

Большинство жителей Кировского района (и особенно старшее поколение) ругают управляющую компанию, потом платят ей либо не платят, но уж никак не судятся.

«Жилкомплекс» прекрасно знает о такой черте русского характера и пользуется ей, продолжая собирать с людей столько денег, сколько посчитает нужным.

Бизнесмен Василий Нешатаев - один из тех, кого судьба свела с этой УК и кто не стал мириться с произволом управленцев. И пока довольно успешно с ними борется. Он работает директором магазина дверей, который расположен в подвале дома по улице Степана Разина, 75 Б. Это помещение куплено еще 2001 году, когда здание находилось на балансе квартирно-эксплуатационной части, то есть военных. Владельцы магазина

хорошо ладили с ними, регулярно платили за ЖКУ, пока на горизонте не замаячил призрак «Жилкомплекса».

– В 2005-2006 годах дом передали в муниципалитет, потом был период безвластия, полная неразбериха, потом нарисовалась управляющая компания «Жилкомплекс», - вспоминает директор. - Откуда она взялась, непонятно. Вроде того - зашел дядя с улицы и сказал: теперь ты мне будешь платить. Причем будешь платить и за те услуги, которые тебе не нужны, по тем ценам, которые я тебе назову.

«Вам лишь бы содрать деньги»

На самом деле, откуда взялась эта фирма, хорошо известно. Она выросла из некогда существовавшего МУ ДЕЗ по Кировскому району. В 2007 году глава администрации Саратова Николай Романов передал «Жилкомплексу» несколько сотен домов в центре города. Потом УК заключила с их обитателями договоры управления (об этих интересных документах мы расскажем позже) и стала полноправным хозяином района. По закону правоотношения между людьми возникают на основе письменных соглашений и тому подобного. УК, по сути, обыкновенное ООО, поэтому должна была «договориться» с каждым жильцом. Этого не произошло.

Новые «хозяева дома» начали требовать с владельцев магазина плату за отопление, горячую воду, за содержание и ремонт жилья. Торговая организация расположена в подвальном помещении, и у нее нет радиаторов, поскольку там проходят отопительные транзитные трубы здания. В таком случае по закону хозяева могут не платить за тепло. Но УК это совершенно не волновало — ей главное было затребовать деньги, 380 тыс. рублей за три года.

– Я им говорю: господа, я понимаю, что вам лишь бы содрать деньги, но, например, мое помещение занимает 270 квадратных метров, из которых 200 - склады. Учитывая специфику моего товара - деревянные двери, тепло мне противопоказано. В моих помещениях трубы изолированы, и меня это вполне устраивает, - рассказывает Нешатаев. После судебно-строительной экспертизы, которая подтвердила правоту владельцев магазина, «Жилкомплекс» «скостил» сумму с 380 до 66 тыс. рублей, продолжая требовать лишь плату за содержание жилья. Будучи непосредственными свидетелями, как эта УК «содержит» дом, предприниматели подали встречный иск. Ведь несколько лет назад, чтобы уберечь себя от беды, хозяевам магазина пришлось на собственные деньги поменять в подвале трубы водоснабжения, отопления и канализации. По словам Нешатаева, поскольку та в доме находится в очень плохом состоянии, примерно раз в две недели бизнесмен вызывает платную аварийную службу. Каждый вызов стоит минимум 2,5 тыс. рублей. Предприниматель фиксирует все эти случаи и потом отправляет письма «Жилкомплексу».

– Мы не раз объясняли жильцам, как и в чем нарушаются их права и что они имеют право обратиться в суд - в доме же существует домовый совет, - говорит адвокат Елена Грабко. - Но люди здесь собрались в основном пожилые, и они побаиваются судиться.

Забывтые собрания и забытые жильцы

А вот свидетельства обитателей другого находящего на балансе «Жилкомплекса» дома - по Разина, 62/76. Проблемы там еще более серьезные. «В нашем доме в нарушение типового проекта производится перепланировка квартир с разрушением несущих стен, - пишут люди в редакцию «Резонанса». - Администрация и МУ ДЕЗ Кировского района, де-факто узаконивая перепланировку квартир, нарушают Жилищный кодекс РФ, превращая наше жилье в аварийное: летом 2012 года произошло разрушение двух смежных балконов на 9 этаже в подъездах №3 и №4».

Веселая история, не правда ли?! 14 октября того года, когда в регионе выбирали новых областных депутатов, на Разина, 62/76 сгорел рубильник и вышел из строя кабель. В результате дом остался с единственным восстановленным кабелем. В ноябре испортился еще один. Сейчас электроснабжение, по словам жильцов, находится в «чрезвычайной ситуации». Предохранители регулярно ломаются, из-за этого в квартирах перегорают бытовые приборы, телевизоры и холодильники. Люди завалили письмами прокуратуру, администрации Кировского района и Саратова. Среди нарушений указывают они и на всевозможные незаконные корректировки, повышение тарифов более чем на 20 %. А еще в 2008 году «Жилкомплекс» решил поднять расценки за «содержание жилья» на 0,65 копейки, объяснив это ростом минимального размера оплаты труда.

На следующем пункте остановимся подробнее. Обитатели Разина, 62/76 пожаловались, что УК не заключила с ними договоры управления, с людьми не провели ни одного собрания. По закону на таких сходах должны утверждаться тарифы на содержание и ремонт жилья, а управленцы там обязаны ежегодно отчитываться о работе. Точно такая же картина наблюдается и на Разина, 75 Б, да и во многих других домах, находящихся на «комплексном» балансе.

Каким же образом в них принимаются все хозяйственные решения? Заочным голосованием. То есть по квартирам разносят бумаги, заполнив которые человек соглашается отдать здание в управление УК или утверждает тарифы. Есть такой протокол заочного собрания-голосования и у дома по Разина, 75 Б. Это очень любопытный документ. Так, в первом пункте людей попросили выбрать способ управления домом и, словно бы уже зная, как они проголосуют, следом поставили предложение передать объект на баланс «Жилкомплекса».

Инициатором собрания была некая Н. М. Стрельцова, ранее работавшая в МУ ДЕЗ Кировского района. Людям практически не оставили выбора, не предложили другой управляющей организации. В голосовании, согласно протоколу, участвовали всего 23 собственника (или 51,14 % от общего числа), и они решили судьбу всего дома. Вот такое удивительное у нас жилищное законодательство. За управление многоквартирным домом через УК проголосовали 26,34 %, против - 14,8 %. За передачу здания «Жилкомплексу» - 26,34 %, против - 14,08 %. Эти же самые цифры фигурируют еще в двух пунктах протокола. Откуда взялось такое единодушие?

Конечно, чисто гипотетически можно предположить, что управляющей компании не нужны и эти 23 собственника, она может просто составить липовый протокол с двумя-четырьмя подписями и печатями. Всякий раз, когда жильцы будут жаловаться в суд или прокуратуру на слишком высокую квартплату, УК станет предъявлять его: мол, вот люди сами проголосовали. Чтящий Уголовный кодекс «Резонанс» не станет утверждать, что «Жилкомплекс» пользовался этим приемом, когда подбирал под себя дома. Но, вполне возможно, так оно на самом деле и есть. Тогда получится, что все эти годы он незаконно собирал с людей деньги - примерно 3,5 млн рублей в течение трех лет. И это только по одному из сотен домов. Отметим лишь, что, разглядывая протокол заочного собрания по выборам УК, некоторые жильцы с Разина, 75 Б никак не могут вспомнить тех собственников, чьи подписи стоят на бумажке.

Обитатели этих двух домов неоднократно писали жалобы в администрацию Саратова и прокуратуру. Но практически все такие обращения в конце концов спускались в районную прокуратуру, которая отвечала, что нарушений нет либо они уже устранены. Потоки жалоб от других подопечных «Жилкомплекса» часто ожидает подобная судьба.

– Только у прокуратуры области есть несколько томов обращений жителей по поводу «Жилкомплекса», очень много жалоб, — говорит старший помощник регионального прокурора Татьяна Казаченко. - А еще Кировская прокуратура постоянно занимается им. По любому случаю, если жалоба, конечно, обоснована, принимаются меры прокурорского реагирования.

Иногда «Жилкомплекс» наказывают, и довольно сурово. Например, минувшим летом областная прокуратура уличила УК, что та собирала с обитателей 259 многоквартирных домов деньги за «очистку крыш от снега и наледи». Эти поборы абсолютно незаконные - такие работы входят в статью «Содержание жилья». Тогда на гендиректора компании завели административное дело, в адрес фирмы внесли представление об устранении нарушений. Жильцам провели перерасчет на 4,3 млн рублей. Но эта УК никогда еще добровольно не расставалась с деньгами, и люди пошли по судам.

Точно такая же ситуация была в 2010 году, когда прокуратура после обращения областного депутата Леонида Писного обвинила «комплексников» в завышении цен на тепло. Речь шла о 86 домах. Компанию обязали пересчитать квитанции более чем на 10 млн рублей, но она не стала этого делать.

В многолетний конфликт саратовцев с управляющей фирмой не раз пытались вмешаться министерство строительства и депутаты, однако показали свою полную беспомощность. Видимо, не очень сильно старались. Если вспомнить про другую проблемную УК - «Стройкомплект» в Заводском районе, то там ситуацию удалось переломить. В итоге районное жилищное хозяйство разделилось между десятком ТСЖ. А в конце 2012-го

гендиректора «Стройкомплекта» дисквалифицировали на полгода, так он незаконно начислял саратовцам плату за электричество.
Может быть, пора руководителям города Олегу Грищенко, Алексею Прокопенко, а также Дмитрию Федотову вплотную заняться болевой точкой Саратова под названием «управляющая компания «Жилкомплекс»?!
Просим считать наш материал обращением в областную прокуратуру, с тем чтобы там провели всестороннюю проверку деятельности этой УК.