



Сергей ЩЕРБАКОВ

В ЗОНЕ ВЫСОКОГО НАПРЯЖЕНИЯ

Саратовцам, которые вовремя не оплачивают ЖКУ, могут отключить электроэнергию в квартире

Как можно бороться с неплательщиками

за коммунальные услуги? Разумеется, первое, что приходит на ум, – это судебные иски, которые жилищные конторы должны инициировать в отношении граждан, задолжавших немалые суммы за ЖКУ. Однако на практике получается почти скандальная ситуация. В Саратове нередкими стали случаи, когда управляющие компании (УК) в обход закона отключают должникам, например, электроэнергию, хотя права такого им никто не давал.

ФИГОВЫЙ ЛИСТОК ПРАВИТЕЛЬСТВЕННОГО ПОСТАНОВЛЕНИЯ

Никто не будет спорить, ситуация с неплатежами за ЖКУ в Саратове достигла точки кипения. Недавно энергетики объявили о том, что жители Саратова суммарно задолжали за тепло и горячую воду более 220 млн рублей. То есть реально общие коммунальные долги саратовцев сегодня куда как выше, ведь не платят горожане еще и за «содержание жилья».

Ни для кого не секрет, что управляющие компании (УК) многоквартирными домами зачастую создавались под эгидой чиновников, а простые люди в процессе их образования не участвовали. Но это еще полбеды. Главная проблема в том, что реально никаким «содержанием жилья» очень многие УК не занимаются, а лишь создают видимость подобной работы. Денежки тем не менее всевозможные ТСЖ и ООО требуют от граждан в срок. Не заплатил вовремя? Есть, оказывается, надежный способ влияния на собственников и нанимателей жилья – «отлучение» от электроэнергии...

Вот, к примеру, некоторые жители Фрунзенского района Саратова, чьи дома входят в состав ТСЖ-6, получили в ноябре в свои почтовые ящики счета по квартплате и вместе с ними гневное предупреждение следующего содержания: «В связи с образовавшейся у вас задолженностью за квартплату и коммунальные услуги в сумме... вам будет ограничена подача электроэнергии в случае непогашения долга в течение трех дней с момента получения предупреждения». Речь шла о санкциях, которые к жильцам намеревалась применить именно управляющая компания.

И ладно бы, если такие «квиточки» приходили бы только злостным неплательщикам. Так нет, ТСЖ-6 отправило предупреждение в том числе и тем, кто на текущий момент времени исправно оплачивал коммунальные услуги, но имел ранее накопленные долги в сумме 5-6 тыс. рублей. Однако самое поразительное заключается в том, что такие «повестки» были разосланы еще и гражданам, которые вообще не имели долгов по оплате за электроэнергию. Сразу же оговоримся: жильцы домов, которые находятся в ведении ТСЖ-6, оплачивают такую услугу, как электроэнергия, напрямую в ООО «СПГЭС», имея на руках соответствующие абонентские книжки.

Чем же руководствовались специалисты УК, когда пытались запугать собственников и нанимателей жилья такими предупреждениями?

В ходе нашего расследования выяснилось, что не только ТСЖ-6, но и некоторые другие УК Саратова оперируют в подобных случаях постановлением правительства РФ № 307, которое регламентирует порядок оказания коммунальных услуг гражданам.

Действительно, в этом документе сказано, что «исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг».

Однако под неполной оплатой за ЖКУ в документе понимается наличие у потребителя задолженности по одной или нескольким коммунальным услугам, превышающей шесть ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления за ЖКУ и тарифов. И все это при условии «отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения».

В нашем случае не были соблюдены сроки предупреждения – один месяц, а специалисты УК не особо вникали в суть дела – есть на руках у того или иного жильца названное соглашение или нет. Как говорится, главное вовремя напугать, и посильнее...



УТРОМ ДЕНЬГИ, ВЕЧЕРОМ – СТУЛЬЯ?

Поскольку управляющего ТСЖ-6 Владимира Калашникова застать на месте оказалось делом крайне сложным, мы решили обратиться в Ассоциацию ТСЖ Фрунзенского района, в состав которой входит данное товарищество собственников жилья. Тем более АТСЖ является получателем денег за коммунальные услуги данной управляющей компании. Так сказать, выполняет роль своеобразного ЕРКЦ в этом районе Саратова. «Ну а как бороться с неплательщиками? – ответили в АТСЖ вопросом на вопрос. – Если люди не понимают, что нужно вначале платить квартплату, а потом уже жить... Граждане не платят, а мы должны Волжской ТГК, «Саратовводоканалу». Нам ведь счета поставщики выставляют, а они не покрыты. Неужели из жильцов нужно деньги вытряхивать, схватив за шкуру?».

В ассоциации очень удивились, что предупреждения об отключении электроэнергии отправлялись и тем

собственникам и нанимателям жилья, которые не имели на руках соглашения о реструктуризации задолженности за коммунальные услуги. Но посоветовали все-таки обращаться в само ТСЖ.

Увы, но поход в контору этой управляющей компании снова не дал результатов.

Управляющего опять не было на месте. Правда, специалисты ТСЖ и не скрывали своих намерений отключить свет в квартирах должников. Даже заявили, что подобные случаи уже имели место быть...

«Есть другие способы борьбы с неплательщиками, – прокомментировал ситуацию начальник Государственной жилищной инспекции Саратовской области Олег Ломакин. – Вообще-то, прежде чем идти на жесткие санкции, нужно всегда выяснять, почему образовался долг. Может быть, у человека имелись веские причины, по которым он не платил за коммунальные услуги, например, в больнице лежал».

Кстати, Олег Юрьевич был удивлен столь решительными действиями руководства ТСЖ-6 и пообещал, что инспекция возьмет эту проблему на контроль.

И в самом деле, проблема вовсе не столь пустяковая, как может показаться на первый взгляд. Как удалось выяснить, в Саратове подобные санкции управляющие компании применяют повсеместно. Нет даже нужды их перечислять. Причем в УК считают это нормой закона. Дескать, так мы боремся с неплательщиками за ЖКУ.

НЕЗАКОННЫЙ СПОСОБ ЗАКОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ

Кто бы спорил: долги за коммунальные услуги нужно взыскивать. Другое дело, каким способом.

В УК поясняют, что в разделе «содержание жилья» есть доля средств, которые перечисляются поставщикам, в том числе и СПЭГС. А проводку в подъездных щитках управляющие компании считают чуть ли не своей собственностью. Потому вам могут либо беззастенчиво отрезать провода, либо сделать это более цивилизованным путем,

перекрыв поставку электроэнергии в квартиру. Тут все зависит от выдумки электрика из жилищной конторы. Однако насколько это законно?

«Управляющая компания сделать этого не может, – считает Никита Стрижак, директор ООО «Юридическая служба», фирмы, которая специализируется на решении проблем жилищно-коммунального хозяйства. – К примеру, ТСЖ вправе ограничивать только ту услугу, которую оно оказывает, согласно постановлению правительства РФ № 307. Я говорю о тех случаях, когда гражданин оплачивает услугу напрямую в СПЭГС, то есть он эту услугу приобретает у данного предприятия. Вот если бы ТСЖ собирало деньги за электроэнергию, оно было бы вправе это сделать. И то, что управляющая компания несет ответственность за техническое состояние электросетей в жилом доме, не дает ей права приостанавливать такую услугу».

Наконец, следует учитывать, что внутриподъездная проводка в доме – это общедолевая собственность жильцов. Управляющая компания не владеет этими проводами. А ТСЖ в вашем случае – подрядчики, которые должны обеспечить нормальную эксплуатацию электропроводки. Это не право ТСЖ, это его обязанность – заменять проводку, ремонтировать, обеспечивать работу инженерных коммуникаций в доме.

Поэтому подобные санкции, если они применяются, – дело подсудное и даже уголовно наказуемое. Считаю, что обращения граждан по каждому такому случаю должны поступать в прокуратуру.

Однако чтобы получить исчерпывающий ответ на вопрос о санкциях, пришлось обратиться в СПЭГС. Там тоже крайне удивились «новациям» ТСЖ-б.

«Когда, например, в доме установлен общедомовой прибор учета электроэнергии и жильцы оплачивают ее потребление в управляющую компанию, которая имеет с нашим предприятием соответствующий договор, тогда эта компания имеет право на подобные ограничения в предоставлении коммунальной услуги, – пояснила Светлана Андреева, начальник отдела правового обеспечения ООО «СПЭГС». – Но если абонентская книжка у потребителя, и он добросовестно исполняет свои обязанности перед нами, а в данном случае исполнителем по договору с гражданином выступаем мы, тогда подобные действия ТСЖ, безусловно, незаконны. Управляющая компания может ограничить ту коммунальную услугу, за которую возникла задолженность. У нас прямые обязательства перед гражданами, которые имеют договора с СПЭГС, поэтому действия по ограничению электроэнергии могут производить только наши специалисты. С единственной оговоркой: в присутствии представителей управляющей компании».

СТРАХ ТЕМНОТЫ

В беседе со Светланой Андреевой удалось выяснить, что графа в платежках за ЖКУ под названием «электроэнергия мест общего пользования» – это плата за освещение в подъездах, придомовой территории, работу лифтов. Тем не менее в управляющих компаниях вам могут заявить, дескать, у вас долг за коммунальные услуги, а в их перечень входит и названная графа, потому и электричество вам «отрубят», что называется, по полной программе.

Не слушайте. Это полная чушь, как выразились сразу несколько юристов, с которыми довелось беседовать на эту тему. И не следует опасаться таких санкций. Безусловно, многие эксперты признавали, что граждане сильно пугаются отключений электроэнергии даже на несколько часов, не говоря о сутках, потому и стараются не спорить с управляющей компанией. Зачастую они готовы достать нужную сумму для погашения долгов во что бы то ни стало и каким угодно способом. Вероятно, поэтому тема электрических санкций долгое время оставалась в тени других проблем саратовского ЖКХ. Граждане банально не знают своих прав и не ведают об обязанностях управляющих компаний...

В любом случае война неплатежей за ЖКУ может перейти в новую фазу – жесткого обострения. Когда граждане все-таки начнут забрасывать прокуратуру и другие контролирующие органы жалобами на тему незаконного отключения от электроснабжения. Так не лучше ли прокуратуре вмешаться в этот процесс уже сегодня? Все-таки болезнь легче предупредить.