

# КАЗНИТЬ НЕЛЬЗЯ ПОМИЛОВАТЬ

Часто меня посещает мысль, что на данный момент управляющие компании занимают положение «мальчика для битья». Посудите сами. В своей деятельности УК руководствуются законодательством, вся их деятельность регламентируется, причем с каждым годом все более строгим образом. Вот уже пару лет действует Постановление, в котором подробно описаны все обязательные работы. Но к кому собственники идут высказать свое недовольство положением дел? Разве к законодателю? А вспомнить ситуацию с долгами за тепло! На данный момент УК не получая от ресурсников ни копейки вынуждены вести с каждым собственником квартиры расчеты за тепло, добиваться высокой собираемости платежей, и полностью все собранные средства передавать поставщику тепла. Без какого либо вознаграждения со стороны ресурсников за эту огромную работу, но со значительными потерями: на судебные и банковские расходы, на специалистов по претензионной работе и начислению платы, и так далее. При этом со всех сторон кричат: да вы должники! Да вас в бараний рог согнуть пора! В СМИ только и можно найти статьи и сюжеты о том, что управляющие компании «должны», «им следует», «давайте их строже контролировать!» Любой политик включает в свою предвыборную компанию обещание «навести порядок в ЖКХ»!

Но, что примечательно, таково положение дел не только в Мончегорске.

Некоторые эксперты в сфере ЖКХ однозначно заявляют: в России ведется информационная война против управляющих компаний! И я не могу не согласиться с этой мыслью, давайте рассмотрим ситуацию подробно.

## ВОЙНА ЕСТЬ!

Кто поспорит с тем, что у управляющих компаний как таковых плохая репутация? Уж слишком часто они воспринимаются как организации, стремящиеся сугубо к собственному обогащению за счет всех нас, простых и честных собственников квартир. Но как сформировалось такое устойчивое мнение, откуда взялся такой негативный образ УК?

Безусловно, ученые уже давно разложили «по полочкам» что же такое информационная война: выявили участников, их, как правило, называют «агрессор» и «атакуемый», а также обозначили признаки, по которым и можно установить, что война есть! Я приведу их сразу с примерами, доказывающими факт информационной войны против управляющих компаний.

### 1. НАРАЩИВАНИЕ ПРИСУТСТВИЯ АГРЕССОРА В ИНФОРМАЦИОННОМ ПОЛЕ АТАКУЕМОГО.

Об этом я сказала еще во вступлении: все СМИ пестрят историями о «нерадивых коммунальщиках». Причем «нерадивыми» никогда не выступают другие организации этой сферы: ни ресурсоснабжающие предприятия, даже если поставляют ресурсы ненадлежащего качества, ни подразделения Администрации городов, несущие немало важных функций. Негативные последствия действий или бездействия РСО, органов власти и местного самоуправления не афишируются. Но сведения о нарушениях со стороны управляющих компаний активно распространяются и обсуждаются.

### 2. СОЗДАНИЕ УСЛОВИЙ ДЛЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПСЕВДОСАМОСТОЯТЕЛЬНЫХ АКТИВНЫХ ГРУПП, ИНТЕРЕСЫ КОТОРЫХ НЕ СОВПАДАЮТ С ИНТЕРЕСАМИ АТАКУЕМОГО.

В жилищной сфере создаются многочисленные организации общественного контроля, которые видят своей целью борьбу за права собственников. А борются с управляющими компаниями. Что вообще достаточно странно, ведь УК – это наемные работники собственников. Эти отношения являются добровольными и регламентируются договором. В свою очередь не создаются организации по контролю тарифообразования. Хотя именно тарифы на ресурсы утверждаются без участия собственников, в одностороннем порядке и регулярно растут. Никто не объединяется в борьбе за соблюдение температурных графиков (от которых зависит температура в квартирах и учреждениях) или за надлежащий ремонт городских сетей РСО.

### 3. СОЗДАНИЕ НОВЫХ СОЮЗОВ, ЦЕЛЬ ОБЪЕДИНЕНИЯ КОТОРЫХ – РАСШИРЕНИЕ ВЛИЯНИЕ.

Упомянутые организации жилищного контроля, а также различные активисты создают самые разные объединения. Некоторые начинают действовать не в масштабах своего города, а на весь регион или даже всю Россию. При этом не особо ясна цель их существования. «Защита прав потребителей ЖКХ-услуг»? Но при этом не осуществляется непосредственная юридическая помощь. «Общественный жилищный контроль»? Но нет полномочий. Получается, что они действуют исключительно в информационном поле, служа целям информационной войны.

### 4. ВЕДЕНИЕ КОМПЛЕКСА МЕР ИНФОРМАЦИОННОЙ БЛОКАДЫ.

Как часто можно увидеть сюжет о том, как специалисты УК предотвратили аварию? Как часто работники этих организаций рассказывают о трудностях в своей работе? Не часто. При этом их жалобы сразу вызывают у зрителя негативную реакцию: да так вам и надо!

5 И 6 ПРИЗНАКИ «СОЗДАНИЕ НЕГАТИВНОГО ФОНА В ОТНОШЕНИИ КОНКРЕТНЫХ ЛИЦ» И «ФОРМИРОВАНИЕ АТМОСФЕРЫ ПСИХОЛОГИЧЕСКОЙ НАПРЯЖЕННОСТИ» вообще неоспоримо присутствуют. В этом вопросе прекрасная иллюстрация – социальные сети. Вот уж где люди открывают свое лицо и не сдерживают себе никакими представлениями морали и допустимости. Стоит только в каком-либо обсуждении поднять вопрос по работе УК и тут уж льется поток: и личные оскорбления в адрес руководителей управляющих компаний и бесконечное общее, безличное: воров, хапуги!

Итак, мы определились. Информационная война против управляющих компаний действительно ведется! Но в чем ее цель?

## ГЛАВНЫЕ ВИНОВНЫЕ

Ученые пока не научились точно определять начало и окончание информационной войны как таковой. Аналогична ситуация и в жилищной информационной борьбе. Не смотря на то, что существование такой войны можно доказать по уже описанным признакам, нельзя точно сказать кем и когда она была начата.

Эксперты считают, что целью этой войны является некая презумпция вины управляющих компаний.



Напомню, это означает, что УК виновны, если не доказали обратное. На данный момент у некоторых управляющих компаний плохая репутация, их недобросовестность многим кажется аксиомой. И это стойкое предубеждение влияет на всех участников жилищных отношений. А это не только собственники, но и надзорные инстанции, и представители органов власти и местного самоуправления, и даже судов.

Именно с позиции «Презумпции вины» часто освещаются события в сфере ЖКХ средствами массовой информации, рассматриваются спорные ситуации с участием УК, и как знать, может быть – с этой позиции смотрят на жилищную сферу законодатели, принимая соответствующие законы.

## ВРАЖДА В ИТОГЕ

Очевидно, что раз уж управляющие компании заведомо виноваты, рассчитывать на спокойный тон в контактах с потребителями услуг им не приходится. По научному можно сказать, что у собственников в результате информационной войны по отношению к управляющим компаниям действует «Концепция вражды».

Примером может послужить то, как многие собственники активно жалуются в самые разные надзорные органы, видят в этом некую доблесть, активную позицию, подкованность, с удовольствием делятся своим опытом «привлечения к ответственности» «нерадивых коммунальщиков». При этом не имеет значения, что вопрос можно было решить в рабочем порядке, что управляющая организация не имеет других источников дохода для уплаты штрафов кроме квартирной платы. Многие собственники оставляют крупный мусор (диваны, сантехническое оборудование) прямо на лестничных клетках, перекладывая на сотрудников УК обязанность свои силы тратить на то, чтоб вывезти эти тяжести. А сколько людей не желают платить «этим рвачам», и пускаются в самые разные махинации с показаниями счетчиков? При этом обворовывая кстати, вовсе не УК, а своих соседей...

## КАЗНИТЬ НЕЛЬЗЯ ПОМИЛОВАТЬ

Казалось бы, существованием управляющих компаний недовольны все. Но неужели цель информационной войны уничтожить УК? Обстоятельства говорят, что нет. На самом деле управляющие компании всем нужны.

Приведу примеры.

Уже несколько лет в России активно обсуждается так называемое непосредственное управление. Казалось бы логично, раз эти «неблагонадежные» УК все время «прикармливают» деньги ресурсников – самое верное дело исключить такую возможность для них.

Но РСО (без стеснения заявляющие, что УО воруют

# КАЗНИТЬ НЕЛЬЗЯ ПОМИЛОВАТЬ

их деньги) сопротивляются введению непосредственного управления. В прошлом году Госдума рассматривала возможность разделения процессов предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию жилья. Предполагалось, что РСО будут самостоятельно оказывать коммунальные услуги, самостоятельно собирать за них оплату, в общем – посредники УО и ТСЖ исключаются из процесса предоставления коммунальных услуг.

И вот тут РСО заявили следующее: исключать из схемы предоставления коммунальных услуг нельзя, поскольку тарифы на коммунальные услуги не включают в себя расходы на администрирование платежей, то есть на работу по расчету объема и стоимости предоставленных услуг, на изготовление квитанций, ведение лицевых счетов потребителей, претензионную работу и т.д. В настоящее время эту работу ведут как раз управляющие компании. Обратите внимание! Несмотря на весь негатив в отношении их РСО устраивает их работа, устраивает настолько, что они против исключения этих посредников из схемы предоставления коммунальных услуг.

Безусловно, РСО громко заявляют о желании получать свои деньги напрямую от собственников, но, оказывается, не хотят исчезновения посредников! Ведь УК даже при прямых расчетах населения с РСО остаются исполнителями коммунальных услуг, несут всю полноту ответственности за качество этих услуг, да еще и оказываются должниками перед РСО по обязательствам собственников, если те, потребляя коммунальные услуги, их не оплачивают. Исполнитель коммунальных услуг выступает для РСО в качестве бесплатного коллектора, работающего с должниками-потребителями (расходуя на это свои финансовые и трудовые ресурсы) и в полном объеме (не оставляя себе ни копейки, не компенсируя свои расходы на «выбивание» этих денег, да еще дополнительно тратя средства на банковские переводы) перечисляющего деньги в РСО. А ведь закон также позволяет и проценты взыскать с должника!

Очевидно, что сопротивление исключению из схемы предоставления услуг УК, указывает на то, что эти сами сопротивляющиеся (в данном случае – РСО) высоко

оценивают эффективность работы управляющих компаний, и на самом деле не считают их всех поголовно ворами.

Законом от 21.07.2014 N255-ФЗ институт непосредственного управления существенно ограничивается. Если до принятия этого закона любой дом мог управляться непосредственно, то теперь непосредственное управление возможно только, если количество квартир в доме не превышает 30 (в первоначальной редакции было 16). То есть все дома, в которых свыше 30 квартир, должны управляться либо УО, либо ТСЖ, либо ЖСК.

Следовательно, и законодатель полагает правильным, чтобы работали именно эти организации.

Таким образом, несмотря на «Презумпцию вины», информационную войну, на самом деле ни РСО, ни органы государственной власти не стремятся к уничтожению управляющих компаний. Даже напротив, в критический момент принимаются меры для сохранения этих организаций.

Нужны они и нам, простым собственникам. Прежде всего потому, что сознательность наша растет очень медленно. Только сейчас в нашем городе стала заметна возрастающая активность собственников. Потихоньку мончегорцы выходят за двери своих квартир, начинают знакомиться с состоянием дома, интересоваться его судьбой, участвовать в подготовках планов текущего ремонта. Готовы ли мы к самостоятельности? Конечно, нет. Даже ТСЖ – редкое явление в общей картине.

Тем более, часто и ТСЖ то создается под влиянием, а не из-за внутренней готовности собственников.

Кроме того, не страшно ли остаться один на один с ресурсоснабжающими предприятиями? Если удалить из взаимоотношений РСО-собственник такой надежный щит, как УК, то кто защитит собственников от излишних начислений, некачественных ресурсов, заниженных температурных графиков? Никто.

## СМЕНА ПАРАДИГМЫ

Лично мое мнение, что подобное положение дел – проявление глобальной несправедливости. Судить о целях, преследуемых в этой информационной борьбе, я не буду. Но надеюсь, что этот путь не приведет к разрушению существующего института управляющих компаний. Ведь ничего более надежного, удобного и проверенного пока никто предложить не смог. Более того, я считаю, что поддерживать жилищный фонд, сроки эксплуатации без капитального ремонта которого превышены не на несколько лет, а на несколько десятков лет, в работоспособном состоянии – это уже подвиг! Делать это из года в год в условиях постоянных нападков и без сверхприбыли – второй подвиг.

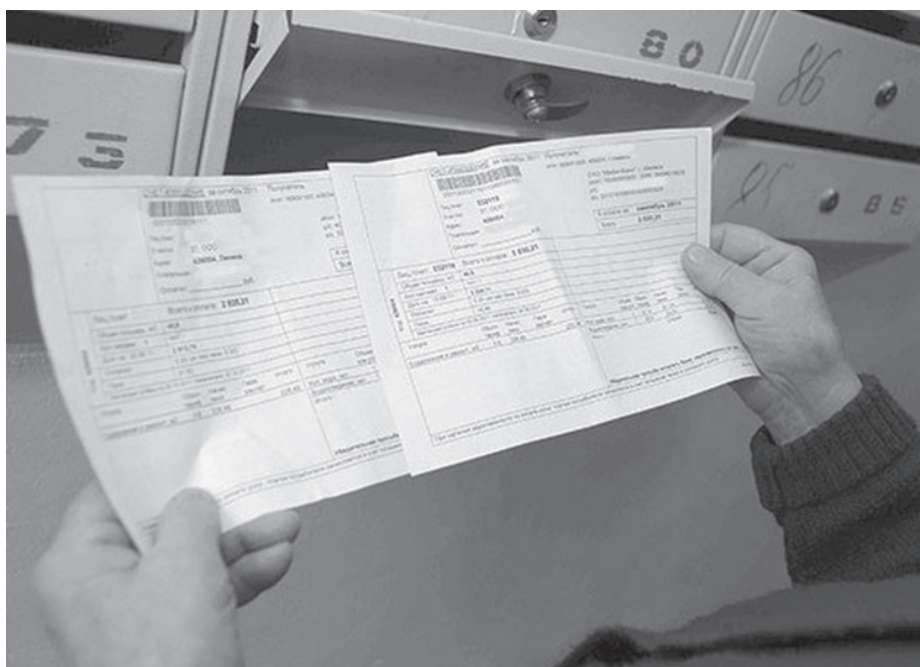
Управляющая компания – это организация, нанятая собственниками помещений для управления общим имуществом этих собственников. Абсолютно непродуктивно руководителю вести какую-либо войну со своим подчиненным. Необходимо понять расположение сил, принять свою ответственность и наладить работу с УК с этих позиций. Лично знакомиться с техническим состоянием дома, участвовать в общих собраниях, обсуждать планы и контролировать качество выполняемых работ.

Конструктивный диалог гораздо продуктивнее, чем вражда. Примеры этому можно найти и в нашем городе: те, дома, где собственники изменили парадигму своих взаимоотношений с УК на взаимовыгодное сотрудничество, уже сейчас выделяются своим хорошим техническим состоянием и ухоженностью. Все мы хотим жить лучше, осталось только признать, что и в вопросах жилищно-коммунального хозяйства дело за нами!

Сменив позицию возмущенного жителя на позицию ответственного собственника каждый из нас положит конец несправедливой информационной войне.

Подготовила Наталья Петрова.

## В МУРМАНСКЕ ВНОВЬ ПОЯВИЛИСЬ ДВОЙНЫЕ КВИТАНЦИИ



ПАО «Мурманская ТЭЦ» направило в адрес Государственной жилищной инспекции по Мурманской области обращение с просьбой провести проверку по факту выпуска квитанций за тепловую энергию ТСЖ «Шабалина» и ТСЖ «Северное сияние» (ИНН 5190919381).

Договоры теплоснабжения с данными исполнителями коммунальных услуг были расторгнуты с 1 мая 2016 года по причине накопления задолженности. В июне жители обслуживаемых ТСЖ «Шабалина» и ТСЖ «Северное сияние» домов получили отдельные квитанции за отопление и горячее водоснабжение с указанием реквизитов ПАО «Мурманская ТЭЦ». Однако ТСЖ продолжили выпуск собственных платежных документов.

– Мы считаем, что данные действия являются незаконными и ведут к дальнейшему росту задолженности. Оплачивать следует только квитанции с реквизитами теплоснабжающего предприятия. В ином случае мы не можем гарантировать, что средства жителей пойдут по назначению, – отметила начальник отдела сбыта ПАО «Мурманская ТЭЦ» Светлана Истомина.

На настоящий момент ТСЖ «Северное сияние» накопило долг 13,3 млн руб., ТСЖ «Шабалина» – 20,5 млн руб. Факты ненадлежащего исполнения ТСЖ обязательств по оплате поставленной тепловой энергии подтверждены судебными решениями. Возможность расторжения договора с должником предусмотрена Постановлением Правительства РФ № 124.

ТСЖ «Северное сияние» управляет многоквартирными домами № 1,3,5,7,9,11 по улице Крупской. ТСЖ «Шабалина» управляет домами № 23,25,27,29 и 31 по ул. Шабалина.