

Баталии за «Содержание и ремонт»



Галина СЛУГИНА, старшая по дому (ул. Камышинская, 15)

Основная сложность заключается в том, что размер оплаты (и, соответственно, перечень работ, входящих в упомянутый пункт платежки) должен быть установлен в результате соглашения как минимум двух сторон: УК и собственников. Задача в том, что ни одна из этих сторон не может в ультимативной форме навязать свою точку зрения. Иными словами, нужно договариваться, а это очень сложно и для нас, откровенно говоря, непривычно. В роли арбитра приходится выступать третьей стороне - муниципальной власти.

На прошлой неделе админи-

Осенние месяцы - «горячая пора» для управляющих компаний. Именно в это время обычно решается достаточно щекотливый вопрос о размере оплаты за содержание и текущий ремонт на будущий год.

страция Засвияжского района собрала под своей крышей активных жителей и старших по домам вместе с представителями их управляющей компании - ООО СК «Фундамент». Собственники наотрез отказались принимать тот размер платы, что предложила им УК.

К примеру, непримиримую позицию заняли жители ул. Камышинской, 15.

- После долгих препирательств мы выставили нам плату за содержание и ремонт 21 рубль 92 копейки. Мы на такую сумму не согласны и считаем ее необоснованной! В перечень работ присутствуют совершенно непонятные пункты - к примеру, «Техническое обслуживание строительных конструкций». Собственники нашего дома в 2013 году заплатили только за этот пункт более 74 тысяч рублей! - сказала, обращаясь к сотрудникам «Фундамента», Галина СЛУГИНА, старшая упомянутого дома и председатель ТСО «Универсам».

- Мы предлагаем вам сейчас 19 рублей 65 копеек без уборки подъездов. Осмотр строительных конструкций из перечня мы уже убрали, - тут же парирует в ответ бухгалтер управляющей компании Оксана ДРОГОЛЮБ.

- У вас каждый день меняется размер платы! И лопать к вам

совершенно невозможно: вы просто не пускаете меня в свой офис! - разводит руками СЛУГИНА.

О том, что некоторые собственники просто не пускают в офис «Фундамента», говорят и некоторые другие собравшиеся.

- Я не знаю, кто вас не пускает к нам в офис: значит, вы себя как-то неправильно ведете, - невозмутимо отвечает сотрудница УК.

Свою коллегу с Камышинской поддержала и старшая дома №25 по улице Рябикова Александра СИМИРГИНА. Она рассказала, что их дом выиграл суд у ООО СК «Фундамента» по прошлогодним тарифам.

- Суд признал незаконным решение по тарифам. До этого у нас было 16 рублей 21 копейка. Это означает, что мы имеем право рассчитывать размер платы на 2014 год, исходя из этой суммы. «Фундамент» же, игнорируя решение суда, предлагает нам откатываться от отмененного судом размера платы - 18 рублей 93 копейки, - говорит СИМИРГИНА.

- На мой взгляд, и собственники, и УК должны постараться прийти к согласию, поскольку в ином случае - согласно федеральному закону - размер платы за содержание и текущий ремонт на ваших домах придется устанавливать муниципальной власти, - вступает в разговор заместитель директора



Представители УК ООО СК «Фундамент»

Контакт-центра при Главе города Ульяновска Алексее ПАЛИБИН.

- Это означает, что муниципалитет будет вынужден, ориентируясь на 290-е постановление, включить в перечень работ все те пункты, которые указаны в законе. И размер платы, скорее всего, вырастет до 30 рублей с квадратного метра, а может быть, и выше.

Стороны явно находятся далеко в не равном положении: собственники, по сути, загнаны в угол: они могут либо принять размер платы, который им диктует УК, либо, не согласившись, получить еще больший размер платы от муниципальной власти...

- Пока федеральное законодательство нам предлагает только такой выход из сложившейся конфликтной ситуации, - комментирует представитель Контакт-центра. - Правда, не забывайте, что в том случае, если УК не выполняет тех работ, которые у вас обозначены в договоре и перечне, всегда можно потребовать

перерасчета и возврата средств, а также отмены соответствующего пункта платежки.

На собрании, однако, выясняется, что отдельные председатели советов домов, по их словам, вообще никаких договоров управления с УК «Фундамент» не заключали. Мало того, ряд ремонтных работ, осенние и весенние осмотры, например, на той же ул. Камышинской, 15, проходят без подписи старшей по дому на акте приема работ.

- Значит, другие собственники из вашего дома подписывают, - реагируют на это представители «Фундамента».

Подводя итоги встречи, Алексей ПАЛИБИН напомнил, что ЖКХ - это сфера рыночной конкуренции, и, если собственники не могут установить нормальных отношений со своей УК, они всегда имеют право заключить договор с другой управляющей организацией.

Сергей Соболев

«Засвияжье-1» неправильно считало

Министерство экономики и планирования Ульяновской области сообщает, что возбуждено дело об административном правонарушении в отношении генерального директора ОАО «Домоуправляющая компания Засвияжского района №1» по факту неприменения утвержденного тарифа на электрическую энергию, дифференцированного по зонам суток, с декабря 2012 по апрель 2013 года.

Неправильные начисления произвошлись ульяновцам, проживающим в доме №100 по ул. Московское Шоссе. Напомним, за подобное нарушение для должностных лиц предусмотрена административная штраф в размере 50 тысяч рублей или дисквалификация на срок до трех лет.

Кроме того, протокол об административном правонарушении составлен в отношении специалиста ОАО «ДК Засвияжского района №1». Зафиксировано применение завышенного компонента на тепловую энергию двухкомпонентного тарифа на ГВС в открытой системе горячего водоснабжения в период с июля по октябрь 2013 года.

Рассчитаемся через суд?

За 8 месяцев 2013 года мировыми судьями Заволжского района рассмотрено 5 гражданских дел по искам к управляющим компаниям о проведении перерасчетов по оплате за коммунальные услуги.

Отношения между жителями как потребителями услуг и их поставщиками, управляющими организациями, регулируются законом «О защите прав потребителей».

Вот, например, квартиросъемщица Б-ва обратилась на судебный участок №2 с иском к ОАО «Домоуправляющая компания Заволжского района» и ООО «РИЦ» о признании недействительной задолженности по содержанию и ремонту ее жилья и его теплоснабжению. В обоснование заявленных требований истица указала, что является собственником 2-комнатной квартиры, ежемесячно и добросовестно оплачивает все необходимые платежи по квартплате и коммунальным услугам. Все платежи осуществляла в РИЦ.

20 ноября прошлого года гражданка Б-ва хотела произвести платеж, но бухгалтер сказала ей, что она должна оплатить задолженность за содержание и ремонт жилья и теплоснабжение в размере 6288 руб. 56 коп. Женщина посчитала, что задолженность необоснованна. Однако решением мирового судьи в удовлетворении исковых требований ей в полном объеме было отказано. Почему?

К указанному выводу мировой судья пришел, исследовав представленные сторонами доказательства: справки о начислениях, об оплате по лицевому счету, квитанции на опла-

ту жилья и коммунальных услуг, из которых усматривается, что квартиросъемщица Б-ва допускала просрочки в оплате ЖКУ, что повлекло начисление пени и образование задолженности. Женщина вновь не согласилась и обжаловала решение судьи, однако апелляционным определением оно было оставлено без изменения.

Другой случай. Гражданка М. обратилась к мировому судье судебного участка №8 с уточненным в ходе рассмотрения дела с иском к ТСЖ «Ульяновский проспект №2» о возмещении незаконно полученных денежных средств за коммунальные услуги, а также возмещении компенсации морального вреда в размере 50 тыс. руб.

В обоснование иска женщина указала, что является собственником квартиры, свои обязанности исполняет регулярно, внося установленную квартплату. При этом ТСЖ отказывается принимать показания ее индивидуальных счетчиков и производит начисления по нормативам. В результате в период с января по декабрь 2012 года собственник переплатил за ХВС - 50 руб. 61 коп., за ГВС - 2909 руб. 40 коп., за водоотведение - 453 руб. 55 коп., за электроэнергию - 481 руб. 84 коп., за ОДН с октября по декабрь - 1007 руб. 60 коп.

В ходе рассмотрения дела выяснили, что в квартире истица установлены приборы учета ГВС и ХВС, и он действительно ежемесячно при оплате ЖКУ представлял в ТСЖ показания приборов учета. Представители ТСЖ «Ульяновский проспект №2» объяснили свое нежелание принимать данные приборов учета тем, что гражданка М., по их мнению, сдавал показания несвоевременно. Мировое судью такие обоснования не устроили. Согласно Правилам предоставления комму-

нальных услуг (утвержденным постановлением Правительства РФ №354), в силу п. 84, при непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета более 3 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 3-месячного срока обязан провести проверку и снять показания приборов учета (в новой редакции Правил с 1 июля 2013 г. срок в 3 месяца заменен на 6 месяцев - прим. ред.).

А поскольку данную обязанность ТСЖ не исполнило и за 2012 г. и за январь-февраль 2013 года проверку показаний приборов учета не произвело, в то время как ежемесячно квартиросъемщица данные приборов учета предоставляла, мировой судья правомерно отказал с ответчика денежные средства в пользу собственника. Апелляционным определением от 01.08.2013 года указанное решение оставлено без изменения.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного суда РФ №17 от 28.06.2012 года «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изгототителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

В связи с этим, удовлетворяя требования о возмещении денежных сумм с управляющих организаций в пользу собственников, мировые судьи решают вопрос и о возмещении штрафов. В соответствии с п. 6 ст. 13 закона РФ «О защите прав потребителей», этот штраф определяется в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Галина Антончик