

От конфликта коммунальщиков в Вилючинске страдают горожане

Жители 16-ти многоквартирных домов, расположенных на вилючинских улицах Спортивной, Мира, Победы, а также в микрорайонах Северный и Центральный, уже ровно год вынуждены вносить коммунальные платежи в двойном размере. Квитанции за одни и те же услуги им шлют две разные организации. В такой ситуации оказались более четырех тысяч человек.

Один комплект приходит из ООО «Перспектива», которое является обслуживающей организацией по договору непосредственного управления. Другой – из одной из трех компаний, получивших право управления жилыми домами по результатам проведенного администрацией Вилючинска открытого конкурса. Фирмы «Альянс», «Теплый дом» и «Полимир плюс» настаивают, что платежи шлют собственникам квартир на абсолютно законных основаниях, поскольку заключили договоры управления зданиями. В свою очередь «Перспектива» также считает себя вправе собирать деньги, поскольку договор обслуживания с ней так и не расторгнут.

Характерно, что возглавляют все три новые управляющие компании депутаты вилючинской городской думы Сергей Букин, Виктор Филиппенко и Александр Норкин. Причем все трое заседают в одном и том же комитете по бюджетной, финансовой и налоговой политике. ООО «Перспектива» продолжает выполнять свои обязательства перед собственниками квартир, получается, что три новые «управляйки» просто паразитируют на добросовестном подрядчике, пытаясь еще и собирать деньги с жильцов.

О том, с чего начиналась эта загадочная история, «Вести» подробно рассказывали 15 марта нынешнего года в материале «Вилючинск хотели взять на испуг». Поводом для начала скандала стало состоявшееся 21 октября прошлого года заседание муниципальной комиссии по чрезвычайным ситуациям. По его итогам в городе был введен режим ЧС, что для Вилючинска, который является главной базой атомных подводных сил Тихоокеанского флота, событие, прямо скажем, не рядовое.

Решение муниципальной комиссии по ЧС означало, что в городе возникла реальная угроза жизни и здоровью людей, значительных материальных потерь или нарушения условий жизнедеятельности. Именно так трактует законодательство понятие «чрезвычайная ситуация». Однако в Вилючинске минувшей осенью ситуация, похоже, сложилась не только чрезвычайная, но и покрытая завесой тайны. Во всяком случае ни в федеральных, ни в местных новостях о ней не сообщалось.

Более того, о том, что в городе подводников якобы что-то пошло не так, узнали даже не все его жители. Информацию о ЧС получили только жильцы 16-ти многоквартирных домов, в которых услуги по содержанию и ремонту общего имущества, вывозу мусора и аварийно-диспетчерскому обслуживанию на условиях договоров подряда оказывает управляющая организация ООО «Перспектива».

Последнее вообще за гранью понимания здравомыслящего человека. Если в секретном

городе, где базируется ядерный щит страны, происходит ЧС, об этом должно быть немедленно извещено военное ведомство в Москве. Последовал ли соответствующий доклад в данном случае? Как нам представляется, вряд ли. То, что октябрьская чрезвычайная ситуация высосана из пальца – очевидно и не вызывает сомнений. На самом деле ничего страшного в городе, конечно, не случилось. Просто жильцы полутора десятков домов, упомянутых в решении муниципальной комиссии по ЧС, ранее на общих собраниях выбрали способ непосредственного управления своей недвижимостью. Такая возможность предусмотрена Жилищным кодексом РФ. Она означает, что собственники квартир самостоятельно, через избранного на собрании председателя заключают контракты на холодное и горячее водоснабжение, поставки тепла и электричества, проведение ремонтных работ и другие коммунальные услуги. Чаще так поступают те, кто живет в новых, не изношенных многоквартирных домах. Непосредственное управление, конечно, доставляет квартировладельцам больше хлопот, чем делегирование всех полномочий управляющей компании. Но при этом позволяет существенно экономить на коммунальных расходах.

В свою очередь для управляющих компаний недвижимость в хорошем техническом состоянии – лакомый кусок. Ремонт, если и нужен, то незначительный. Жалоб поступает на несколько порядков меньше, чем при обслуживании старых рассыпающихся зданий. Судя по объявлениям, расклеенным в подъездах 16-ти многоквартирных домов сразу после объявления режима ЧС, поуправлять ими очень хотелось МУП «Жилремсервис». Тому самому, которое и возглавлял некоторое время назад депутат городской думы Вилючинска Сергей Букин.

Другими словами, тогдашняя глава администрации Вилючинска Ирина Жилкина, питая, видимо, к депутату от ЖКХ Сергею Букину какую-то неженскую слабость, решила сделать его фирме своеобразный подарок. О странностях поведения бывшей сити-менеджера города подводников «Вести» рассказывали не раз. Но для того, чтобы в домах, где жители выбрали непосредственный способ управления, появились новые управляющие компании, должно было случиться нечто экстраординарное. Например, чрезвычайная ситуация.

Протокол вилючинской комиссии по чрезвычайным ситуациям составлен довольно ловко. Речь в нем идет о том, что 16 многоквартирных домов в Вилючинске якобы вообще остались без какого-либо управления. Раз так, жить в них опасно для здоровья, ситуация является чрезвычайной, а здания следует передать во временное управление «Жилремсервису», причем немедленно, без проведения конкурса. И ни слова о том, что жильцы давно и успешно управляют своим и общим имуществом в зданиях самостоятельно.

Придумав хитрый ход с объявлением режима ЧС в полутора десятках отдельно взятых жилых домах, разбросанных по всему Вилючинску, тогдашняя глава городской администрации Ирина Жилкина, председательствовавшая по должности и в комиссии по ЧС, и депутат Букин, занимающийся управлением недвижимостью, упустили одну важную деталь: просто так взять и передать здание из одной управляющей компании в другую нельзя. Решение об этом должно приниматься на общем собрании квартировладельцев, либо, если оно никак не может состояться, по результатам открытого конкурса. Проводит его муниципалитет, поскольку понятно, что вообще без управления многоквартирный дом оставаться не может.

Возникает вопрос: участвовало ли в каких-либо конкурсах МУП «Жилремсервис»,

прежде чем получить, пусть и временно, возможность собирать платежи с жильцов 16-ти относительно новых зданий? На него четко и ясно ответили в управлении Федеральной антимонопольной службы (УФАС) РФ по Камчатскому краю. Ведомство 24 ноября 2016 года издало предписание о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства. В нем недвусмысленно говорится, что решение о передаче домов «Жилремсервису» принято «без проведения конкурсных процедур и решения собственников».

В результате договор с «Жилремсервисом» был расторгнут, а в январе нынешнего года, наконец, состоялся конкурс, победу в котором одержали три общества с ограниченной ответственностью – «Альянс», «Теплый дом» и «Полимир плюс», с уставными капиталами по 10 тысяч рублей каждое. По крайней мере одно из них – ООО «Альянс» – связывают с именем депутата Сергея Букина. Несколько лет назад в результате многомиллионных долгов созданная им управляющая компания ООО «Альянс» стала банкротом, и вместо нее господин Букин создал новую управляющую компанию с тем же названием – ООО «Альянс».

Учредив новый «Альянс», а также коммерческие фирмы с характерными названиями – «Денежный мешок» и «Сотовый мир», Сергей Букин вошел тогда в состав думского комитета по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и транспорта. Таким образом он получил возможность лоббировать интересы собственной фирмы.

Тем временем вилючинский муниципалитет все-таки организовал конкурс на право взять под управление спорные дома. Причем законность его проведения вызывает много сомнений. Неужели ни Ирина Жилкина, ни Сергей Букин не понимали, что они идут против воли квартировладельцев, уже сделавших свой выбор в пользу непосредственного управления недвижимостью?

Озадаченные дублирующими друг друга коммунальными квитанциями, жильцы весной написали письма в прокуратуру Вилючинска. «Мы обращались в управляющие организации, от которых к нам приходят квитанции, для разъяснения, по какой из них нам проводить оплату, – говорится в письме. – Представители каждой из организаций утверждают, что они выставляют счета на законных основаниях, и платить следует им. Мы не имеем возможности оплачивать сразу две квитанции, потому что у нас нет таких денег».

Реакция заместителя прокурора ЗАТО Вилючинск Артема Федорова последовала первого июня. Он направил генеральному директору ООО «Полимир плюс» Александру Норкину предостережение о недопустимости нарушения закона. Оно сводилось к тому, что фирма не успела в срок заключить договоры управления многоквартирными домами с мэрией и предоставить в обеспечение выполнения своих обязательств договор страхования ответственности, договор о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию.

Согласно постановлению правительства РФ № 75 от шестого февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», в подобных ситуациях фирма однозначно признается «уклонившейся от заключения договора управления» со всеми вытекающими из этого последствиями. Впрочем, договор страхования «Полимир плюс» все-таки заключил, но согласно ему страховым случаем признается только причинение вреда чужому имуществу. При этом обеспечение своевременных и в полном объеме выплат ресурсоснабжающим организациям в

страховом договоре отсутствует. Это значит, что администрация Вилючинска вообще не имела права передавать многоквартирные дома в управление этой фирме.

Более того, согласно статье 162 Жилищного кодекса РФ, договор управления заключается между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме. Порядок заключения договоров предусмотрен статьей 445 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с ней победитель конкурса должен направить собственникам жилья проект договора, который те в 30-дневный срок либо подписывают, либо составляют протокол разногласий. Если не сделано ни того, ни другого, управляющая компания может направить в суд иск об обязании заключения договора. В данном же случае проекты договоров были подписаны не квартировладельцами, а представителями муниципалитета, что является нарушением законодательства.

Однако уже 17 августа Артем Федоров отозвал свое предостережение на том основании, что многоквартирный дом может управляться только одной фирмой, которая должна иметь лицензию на этот вид деятельности. У «Перспективы» такая лицензия есть, но спорные дома она обслуживает по договорам подряда, заключенным от имени собственников квартир. В жилищном законодательстве отсутствуют нормы, которые указывают, что заключение договора управления приводит к автоматическому аннулированию ранее заключенного договора обслуживания между квартировладельцами и обслуживающей организацией. Договор между собственниками и обслуживающим дома ООО «Перспектива» на момент конкурса оставался в силе. Продолжает он действовать и по сей день. Поэтому фирма не стала участвовать в торгах.

На наш взгляд, зампрокурора города слишком поздно и не до конца разобрался в ситуации. Фактически он признал, что конкурс проводился городской администрацией законно, а разного рода нарушения допустили управляющие компании. Но ключевой вопрос: зачем дома под непосредственным управлением вообще потребовалось выставлять на торги – так и стался без ответа. Его Артем Федоров даже не стал рассматривать. Вопрос: почему?

Поскольку ООО «Перспектива» с точки зрения буквы закона продолжает состоять в договорных отношениях с собственниками жилья в 16-ти многоквартирных домах, оно и выставляет людям квитанции. В свою очередь три фирмы, выигравшие сомнительный январский конкурс, также предъявляют свои права на управление зданиями.

Вилючинск вообще в этой истории выглядит как зеркало всего российского жилищно-коммунального хозяйства, собирая все нарушения законодательства в этой сфере, какие только возможно.

Тем временем жильцы, не желая попасть впросак, вовсе прекратили оплачивать коммунальные квитанции, по крайней мере до тех пор, пока не выяснится, какие из них «более правильные». Благодаря этим обстоятельствам ни обслуживающая, ни управляющие компании не могут рассчитываться с ресурсоснабжающими организациями за воду, электричество и тепло.

Если так дело пойдет и дальше, то в самом деле до чрезвычайной ситуации рукой подать.

Дмитрий ЧЕРНОВ