



Заканчивается этап подготовки к зиме и отопительному сезону 2011-2012 гг. На нашем доме проведена работа по промывке системы отопления, утеплили подвальные двери с торцевых сторон дома, убрали несанкционированную врезку на системе отопления, начали устанавливать пластиковые окна еще в одном подъезде; проведена поверка, установка и опломбировка прибора теплоучета. Предстоит работа по замене старых уплотнителей на домофонных и тамбурных дверях подъездов.

Непогода загнала жителей в квартиры, значит наступил благоприятный момент проведения общего собрания собственников дома. Сначала собрались члены домового комитета. Обсудили объемы и качество выполненных работ на доме, задачи на следующий период. Перед членами домового комитета была поставлена задача - к собранию подготовить собственников и обеспечить явку. Приняли решение, что в один день собрание на доме провести сложно, так как много вопросов придется рассматривать и в очередной раз объяснять собравшимся, за что платим и куда уходят деньги собственников. Кроме того, что постоянно выходит газета УК, на сайте УК можно найти все необходимые отчёты и ответы на многие практические вопросы.

Собрание проводили два дня в каждом подъезде отдельно. В итоге на собрании присутствовало чуть больше 51% жителей, которым безразлично состояние дома.

Наш дом 9 этажей, трех подъездный, панельный, был сдан в эксплуатацию в 1984 г. Инженерные сети порядком изношены. Если трубопроводы ещё удастся поддерживать в работоспособном состоянии, то электрические сети нуждаются в модернизации.

Появление большого количества новейшей бытовой техники, требует замены домовых электросетей. Свою отрицательную лепту в техническое состояние дома внесла неразбериха 90-х годов, практическое отсутствие финансирования со стороны

государства, да и сами жители не особенно бережно относились к своему дому, «халявная» приватизация, не стимулировала граждан на бережное отношение к даром доставшему имуществу.

Пришли [управляющие организации](#) – частники. **Основная задача УК – честно управлять денежными средствами собственников**, собранными за жилищные услуги, представлять интересы собственников при заключении договоров, своевременно проводить расчеты с поставщиками услуг.

С января 2011 года тариф на жилищные услуги по нашему дому принят 12,65 руб. за 1м2. Теперь посчитаем. Согласно заключенным договорам с обслуживающей организацией (дворники, уборщики, слесари, электрики, разнорабочие), аварийной службой, лифтремонтом, расчетно-кассовым центром, энергоснабжением, спецавтохозяйством и т.д. обязательные платежи от общей суммы начисленных жилищных услуг составляют около 74%. Общее начисление по дому с площадью 5892,8 м2 умножаем на 12,65 руб./м2, получаем 74 544 руб. Надо отметить, что эта сумма собирается при 100% оплате, а домов с таким уровнем сознательности в нашем городе можно сосчитать по пальцам. Среднегодовой процент сбора по нашему дому составляет 96%. Произведем ряд несложных арифметических действий: Начисляет нам наша [УК](#) - 75 559 руб. вычитаем все обязательные ежемесячные платежи по договорным обязательствам – 57 250, оставшаяся сумма в размере около 17 000 руб., которую УК может потратить на текущий ремонт дома. Что можно сделать на эти средства? Всё что угодно, по решению [общего собрания](#)

. Но жизнь вносит свои коррективы. Все время возникают внеплановые работы. Если учесть, что каждый месяц в одном из трех подъездов дома, жители с завидным упорством забивают мусоропровод. Если кто-то экспериментирует с канализацией, пытаясь сбросить в неё тряпки и овощные очистки. Если ремонтируя свою квартиру, собственник выносит строительный мусор и вываливает у крыльца подъезда. Если невоспитанные детки и детины разрисовывают стены в подъездах и в кабинах лифтов и т.д. Если наиболее продвинутые граждане, умудряются превратить кабину лифта в общественный туалет. Так вот на собрании именно такие «собственники» начинают орать, что грязно, неуютно, а УК должна за ними убрать, подбелить, покрасить, прочистить. И в конце коронный вопрос: - «За что мы деньги платим?» Всё – убили! Дальше поезд не пойдёт! А официальный сайт УК с ежемесячными и подробными отчётами? А ежемесячная газета? А квитанции по оплате, где на обратной стороне опять отчёт и иная полезная информация? А индивидуальная домовая папка, в которой УК хранит всю информацию специально для собственников, связанную с управлением домом (договоры, сметы, Акты и т.д.)? Приходи в УК, садись и изучай, хоть целый день. Ответ у таких «крикунов» один: - «Нам это не надо»! Ну на нет, как говорится и суда нет!

Эпоха рыночной экономики, о которой все так мечтали в эпоху застоя, пришла в наш дом и за всё приходится платить по рыночной стоимости. УК может только заказывать услуги и работы у сторонних организаций, рассчитываясь с ними за счет денег собираемых в счёт платы за жильё. За все надо платить, даже за обработку от мышей и покос травы, а накопительные денежки на доме мы вынуждены тратить на повторные восстановительные работы. Ну не рассчитан тариф на «засранцев» простите меня за такое грубое слово!

Организуя работу, проводимую по неплательщикам, пришли к выводу, что в каждом доме есть три категории несознательных собственников у которых годами копятся [долги](#) за жилищно-коммунальные услуги.

1. Первая – бездельники. Это алкоголики, наркоманы и неработающие жители.
2. Вторая – нищие и малоимущие, к которым можно отнести большую часть населения многоквартирного дома.
3. Третья –обеспеченные люди.

Если у первых двух категорий средств на оплату жилищных услуг нет, то у третьей категории проживающих, средства есть, и объясняют они свои долги отсутствием времени, т.е. все они в делах и заботах, а ежемесячно вносить плату за холодную и горячую водичку, электро- и топливную энергию и другие виды услуг – «не царское» это дело. На собраниях они-то и орут громче всех, что УК плохо заботится о доме.

Рассматривая подробнее состав третьей категории по каждому многоквартирному дому нашей УК отдельно, увидели, что **неплательщиками являются даже работники службы приставов, прокуратуры, жилищно-коммунального отдела городской Администрации, депутаты** .

Я позвонила одному руководителю службы приставов и сказала, что один ваш сотрудник имеет долги по жилищно-коммунальным услугам, помогите, проведите с ним работу, чтобы ликвидировал задолженность. На что получила ответ, что по непосредственной работе к этому сотруднику замечаний нет, зарплату он получает вовремя, а в остальном это не вопрос руководителя. Вот тебе и гражданская позиция. А как же тогда кодексы, законы, постановления? Кто их должен и будет выполнять? И кто должен следить за их исполнением?

Недавно председатели домовых комитетов знакомились с [новыми Правилами оказания коммунальных услуг гражданам](#), последними изменениями в ЖК РФ и пришли к выводу, что все это написано теми, кто никогда не жил в многоквартирном доме. Очень большой и убогий текст, сложный для восприятия простым человеком, одно ясно, что легко не будет никому. Возлагая всю ответственность на ТСЖ и УК, законодатели, в конечном счёте, возлагают всё на нас, простых граждан. Поживём – увидим!

Конечно, очень хочется пожить в хорошем теплом, уютном и ухоженном доме с добрыми и порядочными соседями. К сожалению, мало того, что существуют трудности с внешним миром, так мы ещё и как добрые соседи, обязанные следить за своим имуществом, не хотим ничего для этого делать. Кто куда, но только не для дома. На самом деле, пока не будет самоорганизации, всё так и будет. Надо избирать настоящий Совет дома и Председателя Совета. Но избирать не крикунов и хамов, зачастую не желающих ни за что платить, а настоящих собственников, ответственных и умных. А уж если выбрали такой Совет, то надо помогать ему во всём. Да много и не требуется. Совет совместно с УК рассмотрит все вопросы, связанные с управлением домом, в том числе и размер платы за жильё. Определит необходимые работы и их стоимость. Проконтролирует качество оказываемых услуг, проверит отчёты УК. С готовыми предложениями Совет выйдет на общее собрание и совместно (можно в заочной форме) с остальными собственниками примет нужное решение. Пора стать хозяевами, сознательными заказчиками и потребителями услуг. Пора переходить от конфронтации с УК к совместной работе, основанной на понимании и взаимовыгодному сотрудничеству. Если не хотим избрать совет дома и его председателя, если совет вместе с председателем не хочет ничего делать, если не хотим придти на общедомовое собрание, если не хотим заглянуть на сайт УК с отчётами, если не желаем взглянуть на обратную сторону квитанции, если не утруждаем себя прочитать газету «Управдом», то так нам и надо. Значит нам ничего не нужно и всё нас устраивает. Тогда нечего скулить по углам и жаловаться на Президента, премьера, губернатора и мэра! Нечего обвинять во всём УК. Если мы себе не нужны, то чего ждать от остального мира. УК наш наёмный работник, который за согласованную плату работает на нас, контролирует наши деньги и заказывает необходимые нам услуги и работы. Есть деньги, заказал работу, отследил её выполнение и рассчитался с подрядчиком. Нет денег, даже сильное желание отдельных собственников отремонтировать что-нибудь в доме, не позволит УК заказать такую работу у подрядчика. Ну не хотят подрядчики работать без денег.

Ещё раз, возвращаясь к проведенному общедомовому собранию, прихожу к выводу, что на собрания и на субботники ходят одни и те же; платят и не имеют задолженности одни и те же; инициатива обустройства и порядка исходит от тех же, соблюдают этот порядок одни и те же.

В поисках выхода из коммунального тупика.

Автор: Беляева С.П.

23.11.2011 12:06 - Обновлено 23.11.2011 12:27

Да, порой мы живём как в сказочной стране дураков. Считаем, что кто-то должен всё решить за нас. Понятно, что сложно каждому управлять страной, но в своём доме – хозяева мы! И если не хотим знать и понимать за что мы платим, не хотим сами решать что и как делать, то как говорится в народной пословице... нечего на зеркало пенять коли рожа крива...

Где же выход из этого коммунального тупика? Может выход в нас? Как мы относимся к себе и своему соседу? Как мы относимся к своему дому и своей УК? Кого мы выбираем в домкомы и как ему помогаем? Давайте задумаемся и это уже будет началом большого пути.

С уважением!

Председатель домового комитета многоквартирного жилого дома Беляева С.П.