

Есть вопрос – обращайся сразу в ГОКС

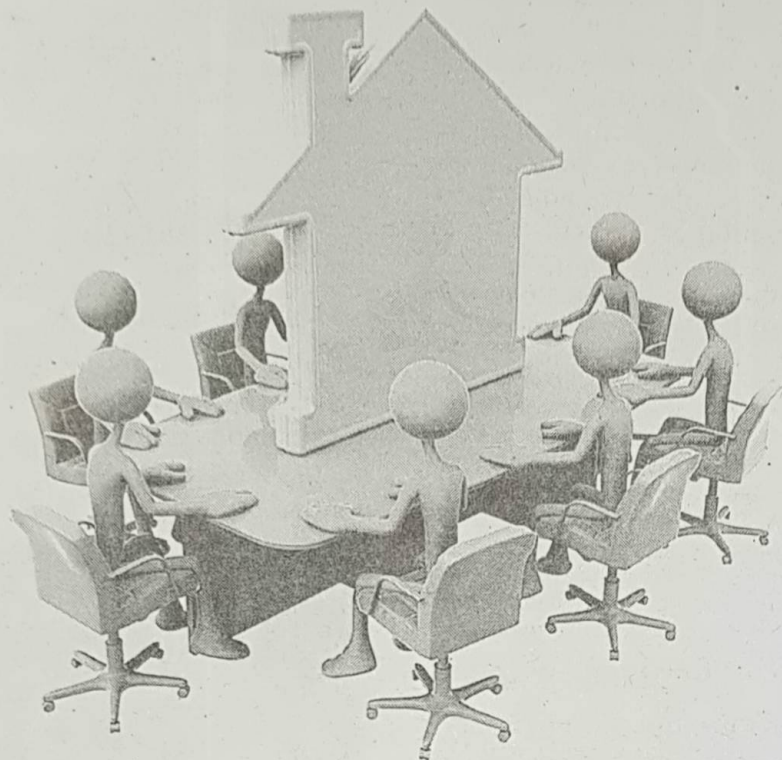
Саратовский городской общественный координационный совет собственников жилых помещений продолжает работу. Организация участвует в создании группы жилищных инспекторов, взаимодействует с депутатским корпусом и помогает жильцам отстаивать права.

Евгений ТАТАРНИКОВ

Городской общественный координационный совет собственников жилых помещений (ГОКС); в состав которого входят председатели советов домов, ЖСК, представители депутатского корпуса и общественники, действует в интересах жителей Саратова и собственников жилья. При участии Совета было решено создать рабочую группу по разработке положения об общественных жилищных инспекторах.

Планируется, что общественный инспектор сможет снимать показания счетчиков и делиться наблюдениями с членами профильной межведомственной комиссии – представителями правоохранительных органов и Госжилинспекцией. Решено также готовить юристов-волонтеров, хорошо разбирающихся в законодательстве ЖКХ.

Важная функция ГОКС – контроль за исполнением ФЗ № 261 «Об энергосбережении». Выяснилось, что в городе появились организации-посредники, призванные выдавать энергетические паспорта на дома. Их работа ограничивается банальными рекомендациями (поставить окна, утеплить тамбуры и т.д.), но никакого реального эффекта в виде 30-процентной экономии энергопотребления от их деятельности нет. Зато они берут немалые деньги с председателей советов домов за выдачу паспортов, так как подпадающий под программу капре-



монта жилфонд обязан иметь подобный документ.

ГОКС также обнаружил, что многие управляющие организации срывают проведение годовых отчетных собраний собственников либо не распространяют их результаты среди жильцов. Этим грешат Саратовская ЖЭК (по адресам: Б. Горная, 162 и Трудовой переулок, 3/19), Соколовгородская ЖЭК, 1-й Волжский ЖЭК и т.д. Они отказываются предоставлять отчеты и документы о расходовании ежемесячно перечисляемых средств по строкам «Содержание» и «Ремонт жилья». Многие УК при своевременной плате населения накапливают огромные долги перед поставщиками коммунальных услуг и незаконно начисляют корректировки, перерасчеты и двойную оплату за общедомовые нужды.

Совет считает необходимым организовать кампанию по оказанию помощи в создании жителями ТСЖ в отдельно взятых домах. Вместо УК, ассоциаций, глобальных ТСЖ необходимо организовывать правление товариществ ли-

бо совет дома. На каждый дом может быть открыт расчетный счет, на который жильцы должны перечислять деньги за жилищные и коммунальные услуги. Там, где люди не хотят создавать ТСЖ, домом должен управлять совет, который будет выбирать обслуживающую организацию и может в любое время поменять ее на другую.

Среди других важных задач, стоящих перед ГОКСом:

- создание консультационно-учебно-методического центра на бесплатной основе;
- подготовка к годовым отчетным собраниям собственников жилья;
- определение фактического количества советов многоквартирных домов;
- участие в общественных советах при Госжилинспекции, минстрое, комитете по регулированию тарифов, прокуратуре;
- эффективное использование денежных средств собственников (внедрение «Договора управления» в новой редакции, размещение отчетов УК на обороте платежных квитанций);
- содействие проекту «Управдом»;
- встреча с депутатами Саратовской городской Думы.

В ПОМОЩЬ ЖИЛЬЦАМ

Как не переплачивать за потери тепла

Важная задача ГОКС – оказание помощи гражданам в отстаивании их жилищно-коммунальных прав. В частности, юрист в сфере ЖКХ Дмитрий Мигунов рассказал, как можно бороться с потерями тепла и избежать взимания необоснованной оплаты за эти издержки с жителей домов.

Многие слышали о таком понятии, как «потери тепла». И уж наверняка каждый житель Саратова мог их наблюдать.

Реки горячей воды, текущие по улицам; тепловые трассы, которые из-за отсутствия изоляции нагревают наружный воздух; облака пара вокруг тепловых камер – все это оплачиваем мы, жильцы многоквартирных домов. Энергетики, не желая нести убытки из-за потерянной энергии, навязывают управляющей организации договор, по которому последняя берет на себя обязанность оплачивать тепловые потери на определенном участке трубы.

УК вынуждена заключить договор на этих условиях, так как к другому энергетик уйти нет возможности, а дом нужно снабжать и теплом, и горячей водой. И УК оплачивают «потери тепла», а потом эти деньги берут с жильцов.

Но не стоит забывать: УК работает на вас и для вас, а не вы на нее. Требуйте от управленцев обращаться в суд с требованием о возврате денежных сумм, ранее оплаченных за тепловые потери.

Управляющая организация обязана оплачивать только то количество тепла, которое она действительно потребила. Не так давно Федеральный арбитражный суд Поволжского округа поставил точку в судебном деле между ТСЖ «Содружество» и ОАО «Волжская ТГК».

Суть спора заключалась в том, что ТСЖ, как и многие другие управляющие организации, когда-то было вынуждено подписать договор с «Волжской ТГК» на условиях, при которых потери тепла подлежали компенсации. Однако председатель ТСЖ «Содружество» не хотел мириться со сложившейся ситуацией и искал пути избавления от обременительной повинности. В частности, он решил признать в суде требования об оплате тепловых потерь незаконными и возратить ранее уплаченные денежные средства. Арбитражный суд Саратовской области признал правоту ТСЖ, Двенадцатый апелляционный арбитражный суд оставил в силе вынесенное решение. ФАС Поволжского округа вынес постановление об оставлении вышеуказанных судебных актов без изменения.

Вынося постановления, суды исходили из того, что в соответствии с жилищным законодательством товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме. К общему имуществу собственников помещений относятся только инженерные коммуникации, расположенные в доме, поэтому ТСЖ не может нести ответственность за коммуникации, расположенные за его пределами.

Денежные средства с «Волжской ТГК» были взысканы как неосновательное обогащение. Сейчас по стопам ТСЖ «Содружество» пошли многие управляющие организации.

В судах взыскиваются по 500–700 тысяч рублей, уплаченных за потери тепла. Чтобы не нести дальнейших убытков, «Волжская ТГК» вынуждена прекратить выставление абонентам счетов за потерянную тепловую энергию.

Помните: размер платежей за ЖКУ ощутимо зависит от того, насколько активно управляющая организация отстаивает права жильцов. Требуйте от ваших управленцев постоянной работы в этом направлении, тем более что по многим вопросам юридическая почва уже подготовлена.

СПРАВКА «СП»

Адрес Городского общественного координационного совета собственников жилых помещений: г. Саратов, ул. Московская, 85, офис 2. «Горячая линия» – 23-77-38 (консультации, беседы, встречи).