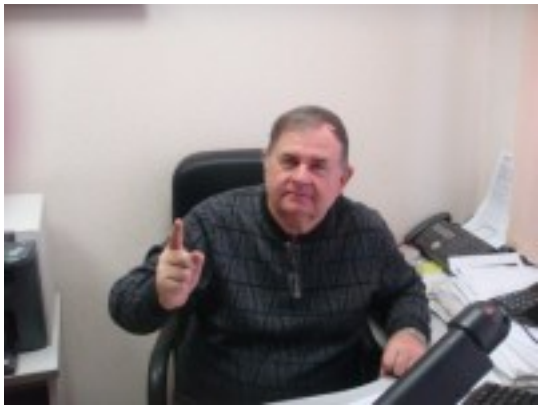

Четвертый год тихого существования сайта нашего дома принес "всероссийскую " известность. На адрес ЖСК пишут разные люди, задают вопросы. На этой кнопке я буду давать ответы. Вполне вероятно, что моё мнение, мой опыт будут полезны для других самоуправляемых малых жилищных объединений. Вот вчера получил такое письмо, имея в своих руках все технические возможности, модифицировал сайт, теперь есть кнопка "ПИСЬМА" (Более длинное имя не входит в меню).

Вот письма:

ПИСЬМО 1

Здравствуйте, Константин Владимирович,

нашла сайт Вашего ЖСК в интернете случайно, когда искала информацию о способах управления МКД.
Обратила внимание, что Вы являетесь доцентом МГТУ им. Н.Э. Баумана, и, поскольку, я тоже немного работала в этой сфере (преподавала 8 лет в инженерно-техническом институте) решала Вам написать поскольку Вы умный человек и в надежде, что Вы меня поймете и, может быть, сможете помочь и пролить свет на интересующий меня вопрос. К чиновникам я обращалась по своему вопросу, получила официальный ответ на свой зарос, но вразумительно-логического ответа не получила.

Хотя Вы и выступаете в качестве Председателя правления ЖСК, против которого мы сейчас боремся, однако Вы все же грамотный человек и разбираетесь в тонкостях ЖСК и управления МКД, имея за плечами такой многолетний опыт в управлении, поэтому я надеюсь, что Вы справедливо рассудите мою ситуацию.

Моя ситуация следующая:

1-ый момент:

Наш МКД - ЖСК. ЖСК заключило договор управления с УК - ГБУ Жилищник. И домом соответственно управляет Жилищник.
Но почему-то мы платим коммунальные услуги по 2-м платежным документам:
1 - ЕПД (включает оплату за ГВ, газ, тепло, капитальный ремонт)
2 - платежный документ от ЖСК (включает оплату за ХВ, антенну, радио, домофон, РЭУ, взносы ЖСК)
(Оплату за ЭС вообще производим отдельно напрямую по платежке МосЭнергоСбыт(а).)

1-ый вопрос: Если заключен договор управления с УК, должен ли быть один платежный документ, по которому мы платим коммунальные услуги только УК? Или договор управления может быть неполным, и тогда ЖСК имеет право часть оплату коммунальных слуг взять на себя (то есть часть ком. услуг тогда платим ЖСК)?
Не нашла эту инфо в ЖК РФ.

2-ой момент: Получили ответ от МосЖилИнспекции г. Москвы на наш официальный запрос по поводу нераскрытия информации нашим ЖСК согласно 731 Постановлению о стандартах раскрытия информации.
Мы не обладаем в полной мере инфо о нашем ЖСК (члены правления, члены ревизионной комисии, тарифы, общие показатели финансово-хозяйственной деятельности, инфо о проведенных собраниях собственников МКД и т.д.) ЖСК о себе эту инфо не предоставляет.
Как результат обращения в МосЖилИнспецию - МосЖилИнспекция официально пишет, что наше ЖСК согласно 731 Постановлению не обязано раскрывать инфо о себе, поскольку домом управляет не ЖСК, а управляющая компания.
Мы не понимаем - ГБУ Жилищник инфо о себе раскрывает в плане тех функций, которые есть в ЕПД и в общем тоже, но, естественно, все те платежи, которые относятся к платежному документу ЖСК, Жилищник раскрывать не может, поскольку у нашего ЖСК отдельная бухгалтерия и свой бухгалтер.

2-ой вопрос: Если домом управляет УК, может ли у ЖСК быть отдельная бухгалтерия, которая выписывает жителям МКД счета на часть коммунальных услуг. которые не отображены в ЕПД в нашем случае?

Права ли МосЖилИнспекция в своем ответе, что наше ЖСК не обязано раскрывать о себе инфо? Если не ЖСК, то кто же тогда должен за ЖСК раскрыть инфо о ЖСК? - не нашла ответ на этот вопрос в ЖК РФ.
Неужели ЖСК, прикрываясь тем, что домом управляет УК, может не раскрывать о себе

инфо и при этом еще и иметь свою бухгалтерии, которая естественно не подчиняется УК, и выставлять оплату на часть коммунальных услуг, которые почему-то не выставляет жителям нашего дома УК?

Насколько я понимаю, не является ли факт оплаты коммунальных услуг 2-м компаниям (УК и ЖСК) фактом управления МКД 2-мя управляющими компаниями, но ведь это противоречит ЖК РФ?

Очень надеюсь, что Вы поможете мне разобраться в тонкостях этих моментов.

С уважением, Елена.

Уважаемая Елена, часть ответов Вы найдете в моей статье ТУТ , на часть вопросов я отвечу чуть позже (Что-то вроде "ЖСК - ангелы или демоны?"), а пока ЭТО и ЭТО .

ПИСЬМО 2

Константин Владимирович, спасибо за ответ!!!
Это очень важно для меня!
Да, действительно, Постановление 731 вызывает кучу вопросов. Все чиновники, к которым я обращалась, лишь цитировали статьи ЖК РФ, которые и так читабельны и понятны и перечитаны мною не один раз, а меня интересует ответ на вопрос "между строк", на который напрямую не дан ответ в ЖК РФ, а именно: да, действительно, если заключен договор управления с УК, то УК обязана раскрывать о себе инфо.
Ремарка (крик души): Да зачем же мне инфо о ГБУ Жилищник? я и так эту инфо знаю, она есть везде (в интернете, на стендах и т.д.), это и так не секрет. Скрывает о себе инфо ЖСК.

Недавно был получен ответ от Руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы А.М.Самсонова и от Депутата Московской Городской Думы Орлова С.В. Их ответы стандартны и опять-таки нет четкого ответа на поставленный мною вопрос.
Проблема с нашим ЖСК заключается в том, что оно было образовано в 90-х годах, его с тех времен и до сих пор возглавляет "бабушка-божий одуванчик", которая (ни в обиду ей будет сказано) слабо разбирается в юридической и технической сторонах многих вопросов. Собрала вокруг себя старушек, которые ей слепо верят, разумных доводов на

собраниях не слушают, считают, что мы не так давно живем в доме (8 лет) и не имеем право голоса, что у нас справка из псих больницы и т.п.
В нашем случае как раз-таки от ГБУ Жилищник есть хоть какая-то информационная отдача в отличие от ЖСК: Жилищник хоть что-то делает, отвечает на запросы. А что касается ЖСК - как только приходишь в МФЦ (ныне- Мои Документы), сразу ответ - у Вас кооперативный дом, мы не можем Вам дать "справку на справку", обращайтесь к Председателю ЖСК. А председатель ЖСК занят: то на даче, то цветы поливает, то еще что-то. И на официальные запросы не отвечает. Добиться какой-то инфо от ЖСК просто нереально, а Жилищник хоть как-то отвечает, хоть что-то делает. ЖСК у нас царь и Бог, как отдельная страна, которой неведом ЖК РФ.

Не знаю, может я не права, но что-то мне подсказывает, что, если заключен договор управления с УК, то и платить за коммунальные услуги нужно только УК, но никак не ЖСК.

БУДУ ВАМ ОЧЕНЬ БЛАГОДАРНА, ЕСЛИ ВЫ РАЗБЕРЕТЕСЬ В ТОНКОСТЯХ управления многоквартирным домом при условии заключения договора управления ЖСК (ТСЖ) с УК - какие функции может в таком случае оставить за собой ЖСК в плане оплаты коммунальных услуг (ведь, если мы оплачиваем ком. услуги (часть услуг) жск, то и правомерным становится запрос (спрос) с ЖСК за эти ком. услуги и тогда возникает вопрос: почему постановление 731 нельзя применить к ЖСК), есть ли понятие полный/неполный договор управления и т.п. Буду благодарна, если журнал примет участие в публикации актуальной статьи на эту тему.

Увы свой ум в чужую голову вложить нельзя. С Вашей ситуацией столкнулись наши соседи. Председатель правления ЖСК давно съехал из дома, управление взял на себя тогдашний ДЕЗ, тем не менее председатель брал деньги за выдачу справок о выплаченном пае, получал арендную плату за внешнюю рекламу на доме, сдавал в аренду помещение правления. Маленький скандал решает маленькую проблему, большой скандал решает большую проблему. Того председателя свергли, выбрали нового, блокировали счет в банке. Еще посмотрите [ТУТ]
.

ПИСЬМО 3 *Уважаемый Константин Владимирович!*

Возможно, вам интересна информация по готовящемуся законопроекту:

Минстроем подготовлен проекта закона по внесению глобальных изменений в ЖК РФ (ID 02/04/03-16/00046686), размещенных по ссылке: http://regulation.gov.ru/projects#npa=46686

*Помните, я писала Вам про свою борьбу с вымогателями в ЖК "*********". Для меня этот законопроект - бальзам на душу. Но я не могу не понимать, что такой закон может подкосить и добросовестные кооперативы! Вот и надо подумать, как добиться, чтобы закон защищал от жуликов, но не мешал работе настоящих объединений собственников, не ставил их на колени перед ресурсниками...*

*Вчера переписывалась с председателем ТСЖ "****" Эмилией. Вы с ней, получается, "одной крови"... Вот я и думаю, что таким, как Вы, надо объединять свои усилия, чтобы отстоять Ваши убеждения и Ваше дело.*

А еще, думаю, при подготовке Ваших возражений Вам стоит подумать, как избавить репутацию настоящих кооперативов-труженников от бессовестных бездельников-вымогателей. А иначе так и будут идти потоком жалобы граждан против жулья, и однажды неизбежно вместе с водой из ванночки выльют и младенца...

С уважением, Людмила **Это ВЕЩЬ. Оказывается десять лет наш ЖСК был вне нового закона. Да и изменить ничего нельзя. Сурен Оганесян - ответственный за подготовку законопроекта из Минстроя РФ уже всё решил. Обсуждения законопроекта длились две недели и должно успешно завершиться 16 апреля 2016 года. Закон примут депутаты-спортсмены и артисты, он вступит в силу в июне 2016. Кричать "Караул" уже поздно, да и бесполезно. Закон будет всенепременно принят. Строгость и бестолковость законов российских компенсируется не обязательностью их исполнения. За то теперь гарантировано "предотвращение нарушения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, управление которыми в настоящее время осуществляется жилищными кооперативами, которые не являются членами таких кооперативов". Конкретно для нашего дома это ОДНА семья пенсионеров-инвалидов четырежды безуспешно судившаяся с ЖСК и исключенная из членов ЖСК квалифицированным большинством собственников.**

ПИСЬМО 4

Константин Владимирович!

Вообще-то не мешало бы спросить разрешение прежде, чем публиковать письмо. "Потомку графа" должно быть известно, что такое этикет...

Кстати по поводу потомков. Знаете, как появилось крепостное право? Свободные крестьяне попросили защиты, а постепенно оказались бесправными в безраздельной крепости...

Среди "потомков графов" и "потомков крепостных" примерно поровну и гениев, и талантливых людей, и отважных воинов, предпринимателей и посредственностей, бездарей, алкоголиков, дураков, жуликов, мерзавцев и пр. Дети с пороками физического и умственного развития рождались, не выбирая сословий, примерно с

одинаковой статистикой. Возможно, в силу "инбридинга" и сословных браков чаще именно в именитых семьях. Среди "потомков графов", как известно, немало и байстрюков (т.е. ублюдков, как говорили в народе), и просто самозванцев. Предав своего государя в 1917 г., "высокородные потомки" утратили право на титулы и сословия, а стали просто гражданами. О возможности таких последствий потомки князей и графов должны были думать, когда плели интриги и распространяли грязные сплетни о царской семье, когда загнали царский поезд в Малые Вишеры и обманом вынудили Государя отречься от престола.

А что было потом, вам, конечно, известно. И про то, как вели себя некоторые князья "в изгнании", вам, наверное, тоже известно... К сожалению, никакие титулы не гарантируют, что вы имеете дело с порядочным человеком. И короли, случалось, умирали в публичном доме...

Вы, конечно, можете хвастать тем, как дружно исключили четыре семьи из кооператива. Видно, здорово они вам насолили. Но обидчивость и мстительность, согласитесь, удел слабых... Это когда-то, пока жители не выплатили пай, они существенно зависели от, в том числе, и самодурства управленцев-кооператоров и наличия почетно-нечетного звания "член ЖСК". Сейчас вы не управляете собственниками. И, закрыв дверь своей квартиры, нечлены вашего сообщества могут попросту забыть о вашем существовании... Как говорила Алиса в Стране чудес, они могут повторить: "Да кто вы такие? Вы всего лишь колода карт!"

*Кстати, как выяснилось в нашей дальнейшей переписке, председатель ТСЖ "*****" блестяще управляет ТСЖ без дополнительных взносов собственников. Никаких дополнительных взносов мы не платим и в моем доме, хотя наше ТСЖ на самоуправлении. В расчете тарифов заложены расходы, связанные с содержанием административного аппарата (з/п, канцтовары и пр.). А куда идут средства от поборов в том же ЖК "********", члены кооператива, пришедшие на общее собрание в феврале этого года, так и не смогли получить внятного ответа... Говорят, такие же скандалы были на каждом собрании и раньше.*

Уважаемая Людмила, мне очень жаль, что я Вас обидел. Женщины вообще существа обидчивые, ну а такие эрудированные как Вы тем более. Простите "управдома". Вам не о чем тревожиться, я не выдам злодеям Ваш электронный адрес и имя ЖСК "Ора*й", на который Вы обиделись. Меня умиляют "общественники", которые всё готовы делать "за бесплатно". Им никогда не приходилось нанимать сотрудников, тем более судиться с дворниками, которые вышли на работу два раза за шесть месяцев и через суд требуют выплаты им законной зарплаты за все шесть месяцев. Не я начал переписку, но я могу её завершить.**

ПИСЬМО 5

Случайно посетил ваш сайт. Прочитал протокол. Я из протоколов понимаю, какие ж вы молодцы! Я сам всегда думал и хотел, чтобы мой дом жил именно так-как вы все

организовали! Это колоссальный труд! Вы супер правление!

С уважением,
заместитель директора
ГБУК г. Москвы "ДК"Рублево"
Игорь Николаевич Ефремов **Спасибо, доброе слово и кошке приятно.**