Вопреки мнению жильцов многоквартирный дом в Елизове сменил управляющую компанию

Елизовский районный суд в ближайшее время рассмотрит гражданский иск Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации Елизовского городского поселения к ОАО «Районное управляющее предприятие» (РУП). Предметом разбирательства станет решение общего собрания собственников жилья в многоквартирном доме 20 на улице Северной в районном центре. Иск подан в защиту прав и законных интересов жильцов.

С точки зрения истца, протокол собрания был сфальсифицирован, а здание незаконно передано в управление ОАО «РУП». Пикантности этой ситуации добавляет то, что генеральный директор управляющей компании Юрий Николаев является кандидатом в депутаты Городской Думы Петропавловска по шестому избирательному округу от КПРФ.

Ранее домом, оказавшимся в эпицентре скандала, управляли товарищества собственников жилья с похожими названиями. До 2011 го года это было ТСЖ «Северянка 20», а еще раньше – ТСЖ «Северянка». Обе организации господин Николаев также возглавлял и, по нашему оценочному суждению, фактически довел до банкротства.

Когда ТСЖ «Северянка» прекратило свое существование, в региональном управлении Федеральной службы судебных приставов находилось 38 исполнительных производств на общую сумму около 35 миллионов рублей. Только ПАО «Камчатскэнерго» за потребленные ресурсы товарищество задолжало почти восемь с половиной миллионов, притом, что квартировладельцы исправно оплачивали счета.

На счету ТСЖ «Северянка 20», утратившего право управления данным зданием с

1 марта нынешнего года, пока только два исполнительных производства, но это, судя по всему, не предел. Видимо, далеко не все кредиторы успели довести свои претензии до

суда.

В первый день весны погрязшая в долгах «Северянка 20» де-факто также прекратила свое существование. 1 марта жильцы якобы проголосовали за то, чтобы вообще отказаться от данной формы управления многоквартирным домом и передать его в ведение «Районному управляющему предприятию», зарегистрированному в Елизове

7 мая 2013 года.

Любопытно, что, по данным электронной базы petropavlovsk.cavurt.ru, в момент регистрации в качестве видов деятельности акционерного общества были заявлены недвижимость, театры и музеи, бухгалтерский учет, аудит и оптовая торговля. Лишь через некоторое время предприятие стало заниматься управлением и эксплуатацией жилого фонда.

О том, что дом № 20 на улице Северной получил новую управляющую компанию, многие жильцы узнали внезапно, лишь получив квитанции на оплату коммунальных услуг за март. Еще большим было их удивление, когда выяснилось, что данное решение принято ими самими на собрании, которого на самом деле не было. С 11 апреля по 10 мая управлением ЖКХ администрации Елизова по заявлениям собственников квартир была проведена внеплановая проверка. По ее результатам установлено: «При проведении общего собрания собственников многоквартирного дома № 20 на улице Северной допущены нарушения процедуры его созыва, проведения и оформления результатов».

Согласно акту проверки, вопреки четвертой части статьи 45 Жилищного кодекса РФ требование об уведомлении владельцев квартир о созыве собрания не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения было нарушено. Представленное ревизорам уведомление вообще не содержало даты, по которой можно было бы определить, когда оно было вручено жильцам. Более того, извещение о проведении собрания должно быть направлено в каждую квартиру заказным письмом, либо лично вручено жильцам под роспись. Этого также сделано не было. Собственники 31 квартиры о собрании узнали постфактум.

Согласно протоколу собрания, оно проводилось в форме очно-заочного голосования. Но

очное голосование вообще не состоялось из-за отсутствия кворума. Бюллетени тем немногим жильцам, кто на него все-таки пришел, даже не выдавались. При поквартирном опросе, то есть при голосовании в заочной форме, владельцы 13-ти квартир и вовсе были введены в заблуждение. Под разными предлогами (установка видеокамер в подъездах, проведение капитального ремонта, и т. д.) их просили поставить подписи в бюллетенях, где речь шла о смене управляющей компании.

Собственники еще 10-ти квартир вообще ничего не подписывали, но их голоса почему-то были учтены. Возможно, речь здесь идет об элементарной подделке подписей. В результате общее количество голосов жильцов, которых попросту обманули, а также тех, кто не голосовал, составило 18,88 процента от общего количества голосов. Если суд признает их недействительными, получится, что в заочном собрании приняли участие всего чуть больше 40 процентов жильцов. Это будет означать, что кворума при голосовании не было и решение принято незаконно.

В соответствии с шестой частью статьи 46 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием квартировладельцев, в случае, если они не принимали участия в этом собрании или голосовали против принятия такого решения, в случае, если нарушены их права и законные интересы. Заявление об обжаловании может быть подано в суд в течение полугода со дня, когда истец узнал или должен был узнать о принятом решении. В данном случае очевидно, что владельцы как минимум 23-х квартир в доме на улице Северной, 20 имеют серьезный повод судиться с господином Николаевым.

Практика преднамеренного банкротства управляющих компаний, когда они, накопив многомиллионные долги перед ресурсоснабжающими организациями, внезапно лопаются, а на их месте возникают новые управляйки с теми же владельцами, не нова как на Камчатке, так и по всей стране. В частности, в мае нынешнего года наша газета рассказывала об истории о признании неплатежеспособным ООО «Дом 21 век», под чьим управлением в краевой столице находилось 27 многоквартирных домов. Больше других пострадало от этого финансового краха МУП « Спецавтохозяйство », которому управляющая компания задолжала три с половиной миллиона рублей.

Но, едва умерев, управляющая компания загадочным образом воскресла. В августе 2014 года было зарегистрировано новое ООО с тем же названием. Основной вид деятельности – оказание услуг в сфере ЖКХ. 29 мая 2015 года возродившаяся фирма получила от Государственной жилищной инспекции лицензию № 75 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. А затем

стала управлять ровно теми же 27 домами на «Горизонте», что и ее предшественница.

Очень похоже, что та же участь постигла и два елизовских ТСЖ – «Северянка» и «Северянка 20». Их руководителю господину Николаеву дважды удавалось очиститься от долгов, сохраняя при этом под собственным контролем управление домом на Северной, 20 в Елизове. Нельзя исключать, что полученные с жильцов, но не выплаченные ресурсоснабжающим организациям деньги, шли на многочисленные избирательные кампании Николаева, который очень любит участвовать в разного рода выборах.

В прошлом году он баллотировался в Законодательное собрание Камчатского края и в собрание депутатов Елизовского городского поселения. В 2014 году участвовал в выборах депутатов Начикинского сельского поселения. В 2012-м пытался пробиться в гордуму Петропавловска. Как правило, эти дорогостоящие попытки не приносили успеха. Очередной поход коммуниста за депутатским мандатом состоится в ближайшее воскресенье. Уж не за счет ли обманутых елизовских квартировладельцев?

Дмитрий ЧЕРНОВ