

## **Ищешь знания, потому что Вас все обманывают?**

Нас все обманывают – твердят собственники квартир. Им вторят многочисленные телевизионные программы, статьи в газетах и журналах. И к ним добавляются слухи, которые распространяются очень быстро, так как граждане просмотрев очередную передачу или прочитав статью, сразу вспоминают истории о жилищно-коммунальных беспределах «на скамейке, «кухне», т.е. там где люди общаются, добавляют к ним своё видение. И в последствии уже трудно отличить правду от вымысла и тем более, кто прав и кто виноват, а самое главное - что делать.

Но мало кто догадывается, что мы уже не живём в социализме и потому телевизионные программы и передачи, статьи в газетах и журналах кто-то оплачивает. И потому в них излагается скрытая позиция тех, кто проплатил. Именно им выгодно, что бы большинство думало так, как им внушают это через средства массовой информации. Потому что вера в печатное слово очень сильно. Недаром действует поговорка, «Что написано пером, не вырубить топором».

Не помню, кто из мудрых сказал: «Знания и красота спасет мир». А что спасёт наше ЖКХ?

Кому помогли наши знания - подтверждается отзывами и благодарностями, размещенными у нас в группе, следовательно помогли большинству, потому что нет отрицательных отзывов тех, кто у нас проучился. За других не отвечаем.

Так и отрасль ЖКХ, которая состоит из 2-х разных сфер: - жилищной и коммунальной. Жилищная отвечает за содержание, сохранение и управление общим имуществом многоквартирного дома (далее по тексту МКД), включая придомовую территорию. Коммунальная отвечает за поставку качественных коммунальных услуг. Слухи, домыслы разрушают то ценное, что есть у многих, а другие мечтают – это отдельное пространство, где можно комфортно и безопасно жить человеку и его семье. Самая большая ценность этого пространства - квартира в многоквартирном доме или отдельно стоящий жилой дом.

За само пространство отвечает жилищная сфера, что в это пространство подаётся, отвечает коммунальная сфера.

Эту ценность можно сравнить со здоровьем человека, в котором все органы живут во взаимодействии, и если один орган заболевает, то это отражается на остальных. И всё зависит от правильности первоначально правильного поставленного диагноза, т.е. от того специалиста, который обладает медицинскими знаниями и опытом коллег. И если диагноз поставит некомпетентный специалист, то человек заболевает серьезно и вылечиться ему бывает как правило очень сложно, так как большинство специалистов будут смотреть на первоначальный диагноз. Всё потому, что в этой сфере не принято начинать лечить больного через оспаривание первоначального диагноза. А продолжают лечить через изменения средств и дозу лечения по первоначальному диагнозу. И вот тут очень хочется вставить другую народную поговорку, которая сложилась из проверенных фактов: «Лечим одно, калечим другое». Человеку везёт, если он попал к компетентному специалисту либо он на свой страх и риск начинает лечиться сам или с помощью людей нетрадиционной медицины, где так же присутствуют некомпетентные люди. Человек в первую очередь обращает внимание на привлекающую и многообещающую рекламу.

Можно долго продолжать про медицину.

Так вот многоквартирный дом и живущие в нем люди и существующий в нём бизнес - это единый организм. Единое пространство. А теперь представим, что многоквартирный дом – это человек, состоящий из различных органов – жилых и не

жилых помещений, кровеносной системой которого являются сети газа, электро, водо снабжения и отопления. Поэтому все органы - собственники квартир жут не во взаимодействие со всеми, а в обособленности - моя квартира ли нежилое помещение, что хочу, то и делаю, и меня не интересует мнение соседей. А то, что собственник разрушает единое целое, он об этом не знает или не догадывается, либо притворяется, в надежде «не пойман не вор» и проблема рассосется сама, как ни будь.

И как Вы себе представляете человека, в организме которого, каждый орган считает себя важным и перестает выполнять возложенные на него функции, другой захочет зарабатывать, что без него организм не сможет существовать: человек не сможет ходить и т.д. И для такого человека, всё существующее в жизни является препятствием.

У нашего человека вместо дорого, тропинок и прочее по чему ходит человек, т.е. многоквартирного дома (далее МКД) у него огромное количество нормативно-правовых актов (далее НПА), которые прописывают и обязывают жить вместе и ещё нести ответственность за неисполнение прописанных обязанностей. К сожалению в этих НПА, скрыто преобладают нормы в пользу ресурсоснабжающих организаций (далее РСО), которые не имеют ни какого отношения к Единому пространству, но поставляют в него различные коммунальные ресурсы: газ, свет, холодную и горячую воду, отопление. И вот эти ресурсы как правило в большинстве случаев некачественные и потому конкретный гражданин всячески ухитряется за них не платить, либо платить не полностью. Эти ресурсы, как еда человека, без которой он не может жить. Только гражданину внушают и даже огромная сложившаяся практика подтверждает, что за качеством еды, т.е. ресурса отвечает лицо или организация, управляющие (далее УО) МКД. Хотя фактически это не так. Физически это невозможно, как невозможно сделать качественной еду, которая испортилась в период транспортировки, но её человек вынужден как то есть. Так и некачественно поставленный ресурс до стены дома, не может измениться в период транспортировки по внутридомовым сетям. Но граждан убеждают в обратном, используя не состыковки и пробелы в НПА.

И вот нашим МКД управляют некомпетентные органы, которые не в состоянии быстро изучить все обязательные НПА, которых более 500. И ни что человеческое им не чуждо и начинают они управлять МКД не по закону, а по желанию собственников, которые либо объединяются в большинство и требуют исполнить их волю, либо кто - то просто уплатит скрытое вознаграждение и тем самым исполняется их воля. Только первые в открытую, вторые втихую.

Наш гражданин «МКД» постоянно натывается на подводные камни-риффы, получает ссадины, переломы, которые надо лечить и на это нужны средства, вследствие чего увеличиваются либо тарифы, либо разовые сборы-поборы. Денег у большинства становится всё меньше и что они принимают? Они меняют управляющий орган, при этом руководствуются не знаниями и опытом, а во сколько он обойдётся, выбирая самый дешёвый.

Хотя на первом месте должны стоять: знания, практический опыт, положительный отзывы предыдущих собственников «МКД».

Вместо того, что бы все вместе принимать меры по ликвидации подводных камней, либо составлению качественных дорог, собственники меняют команду управления, а когда гражданин умирает, то его органы могут пересажены в другой организм, в нашем случае меняют «МКД», влезают в долги и начинают повторять те же ошибки, экономят на: органах управления, своевременном текущем и капитальном ремонте. При этом подводных камней становится всё больше по причине некомпетентности тех, пишет новые и вносит изменения в существующие многочисленные НПА в сфере содержания и управления МКД, так как жизнь не

стоит на месте и сама жизнь создаёт совместно с человеком новые препятствия (например разрушение МКД: взрывы газов в квартирах, устройство саун и бассейнов и т.д.).

Тот кто, прочитав эту статью, может сравнить его жизнь в его МКД с аналогом нашего гражданина - «МКД».

Знания нашего института не оплачиваются спонсорами – инвесторами, диктующими свою волю, которую за деньги спонсоров обязаны выполнять получатели таких средств. Девиз нашей кафедры - **практические занятия, основанные на законе и сложившейся арбитражной практике утром, применение в деятельности слушателя вечером, т.е. сразу.**

Ранее в своей статье «Возьмите, не поленитесь и прочитайте» я писала, что **Управляющая компания (ТСЖ, ТСН ЖСК, ЖК и управляющие организации) Вам – гражданам ничего не должна и не обязана, если Вы не утвердили, что они должны и обязаны, в противном случае - это пустые слова на бумаге, ни к чему не обязывающие, даже если они подписаны и скреплены печатями сторон.**

Вот продолжение примера с ТСЖ «НОВЫЙ ДОМ» по исполнению воли большинства, а именно решение собственников оплачивать за потребленный коммунальный ресурс напрямую РСО, т.е. ООО «Пермская сетевая компания», она же ООО «ПСК». Именно когда вовремя полученные знания (институт на бесплатной консультации в январе 2015г. председателю ТСЖ), продолжают спасать средства собственников помещений от попыток ООО «ПСК» повторно взыскать с расчетного счета ТСЖ, уже полученные от них средства через афелированное лицо. Первая попытка была в июле 2015г. по делу А50-: А50-20741/15 в размере около 2-х млн. руб. Средства изымаются с расчетных счетов ТСЖ без их согласия через систему судебных приставов. На изъятые средства не могли быть осуществлены работы по текущему ремонту и содержанию, а собственники бы обвинили председателя в нецелевом использовании доверенных ими средств. Хуже того, если бы обвинили в воровстве. **Но причина такого факта кроется в неправильном понимании, и разрекламировании части 7 ст.155 Жилищного кодекса РФ., в которой дано право собственникам проводить оплату за потребленные ресурсы напрямую в Ресурсоснабжающую организацию, при этом не изменяя способ управления.**

**Теперь эти знания продолжают давать свои положительные плоды и по делу А50-4332/2016**

Для этого через средства массовой информации гражданам рекомендовали организацию-посредника ОАО «КРЦ - Прикамье», учредителем которой является ресурсоснабжающая компания ООО «ПСК». ОАО «КРЦ - Прикамье» обязана была гражданам выписывать отдельные квитанции на оплату услуг по отоплению и горячей воде. По этим квитанциям деньги граждан поступали на расчетный счет ОАО «КРЦ – Прикамье», а те обязаны были в течение суток переводить эти средства на расчетный счет ООО «ПСК» в погашение счет - фактур за минусом комиссии в размере 3 % от поступившей от граждан суммы. Такая схема предполагала исключить ТСЖ возможность пользоваться средствами, принадлежащими ООО «ПСК».

В этой разрекламированной схеме имелось существенная опасность нечистоплотности всех участников схемы: гражданина, ООО «КРЦ - Прикамье» и ООО «ПСК». Никто из них не несёт ответственности за некачественное исполнение своих обязанностей. Что фактически и было подтверждено в судебных актах по делам: А50-20741/15 и №А50-4332/16

При этой схеме пострадали все собственники, добропорядочные (кто своевременно оплачивал) и не добропорядочные (несвоевременно оплачивал) и сам МКД.

**И вот перечень этих неосознанных нарушений в этом МКД**

1. Собственники МКД, находящиеся в управлении ТСЖ «НОВЫЙ ДОМ» в сентябре 2014 года на общем собрании приняли решение оплачивать за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению напрямую в ОАО «КРЦ - Прикамье» в соответствии **с нормой п.7 ст.155 ЖК РФ**. Однако проценты за несвоевременную оплату в разрезе каждого собственника никто не начислял и не предъявлял. Граждане естественно не стремились своевременно оплачивать, так как за эти нарушения в этой схеме им никто не предъявит.
2. ТСЖ выполнило волю собственников, заключив договор биллинга с ОАО «КРЦ - Прикамье».
3. ТСЖ было вынуждено подписать договор на невыгодных условиях, так как другого способа выполнить волю граждан не было.
4. У Граждан, которые оплачивали в ОАО «КРЦ -Прикамье» (далее по тексту КРЦ) нет обязанности сообщать в ТСЖ, что они погасили задолженность за потребленные коммунальные услуги по воде.
5. У бухгалтера ТСЖ нет данных об уплате, так как денежные средства не поступают на расчетный счет. И потому отсутствует обязанность и возможность мониторить оплату по выставляемым с октября 2014 года счет - фактурам. Так как бухгалтерский учет построен на первичных документах, которых в ТСЖ не стало. Так же нет и законного права начислять пени, так как деньги не поступают в ТСЖ.

**И вот этим все и воспользовались недобросовестные партнеры ООО «ПСК» и ОАО «КРЦ-Прикамье»:**

1). ООО «ПСК» в июле 2015 года вдруг выходит с иском в суд к ТСЖ, требуя оплатить задолженность и проценты за пользование чужими деньгами в сумме 1 959 770,53 руб. за период поставки по счет-фактурам с октября 2014 по июнь 2015г., несмотря на то, что в период с октября 2014г. октябрь 2015г. по день арбитражного спора по делу А50-20741/15 гражданами в ООО ПСК» через КРЦ было уплачено более 2 260 848, 23 руб.мн.рублей. И у ООО «ПСК» не было обязанности выходить в суд с иском (дело А50-20741/15. В ходе судебного спора, ООО «ПСК» отказалось от взыскания основного долга в сумме 1 863 361,75 руб., но с ТСЖ суд взыскал 178 913 руб. пени за пользование чужими средствами. Теперь это финансовая дырка, не смотря на убытки в размере 3%, которые были уплачены КРЦ и ещё судебные расходы на адвоката.

Но не успел закончиться спор по делу А50-20741/15, как ООО «ПСК» вновь обратилось в суд с требованием взыскать 1 214 068 руб. по делу А50-4332/16.не смотря на то, что деньги граждан у неё были. И снова затем отказалось от суммы долга, но оставив требования о взыскании пени. Суд удовлетворил иск ОАО «ПСК» обязав взыскать пени в размере 74 152 руб.

Усилиями адвоката бюджетная дырка от применения такой схемы была существенно снижена. **Хотели взыскать 3 199010. суд удовлетворил 285 611,52 руб.** И это только пени и госпошлина. А в целом по этому ТСЖ по всем арбитражным делам по искам ООО «ПСК» хотели взыскать за якобы имеющуюся задолженность за тепловую энергию и за горячую воду 7 161 450 руб., а суды удовлетворили только 2 928 620 руб., т.е. только 39,9 %.

2).ОАО «КРЦ – Прикамье», собирая средства собственников так же решило воспользоваться таким пробелом, и, собирая средства граждан с октября 2014г., перечислило в ООО «ПСК» только 27.01.2015г. в сумме 707 410,88 руб. т.е. перечислило только один раз. Хотя по договору обязана была перечислять на следующий день.

3) ТСЖ постоянно повышало свои знания, через которые узнало об всех пробелах и что для этого сделать. Председатель вместо бухгалтера вела учет и мониторинг оплат граждан, пытаясь изменить взаимоотношений с ОАО «КРЦ – Прикамье», независимо от того, что в договоре это не было прописано. Многие собственники не желали тратить средства на обучение, но это их нежелание, председатель не выполнила, тем самым и спасла более 3 млн. руб. Вот здесь огромное непонимание граждан, а где наши 3 млн. руб.

по их мнению их необходимо вернуть. Но они ведь и не платили два раза, это с них пытались взыскать второй раз. Результат – ТСЖ не пользовалось средствами, но пеню платить по закону обязано. И кому оно может теперь их предъявить? По закону - никому. Это очередная финансовая дыра или ловушка, куда заманили граждан п. 7 ст.155 ЖК РФ.

На наших курсах слушатели узнают не только о пробелах и неточностях в НПА, но и как смягчить последствия, уберечь от последствий, а так же о действующих ценах на рынке ЖУ, что позволит им сэкономить при заключении договоров с подрядчиками работ и услуг. Так многие даже и не догадывались, что стоимость услуг по страхованию лифтов применяется не к количеству лифтов и остановок в МКД, а в целом на МКД.

**Каков итог? Живут собственники слухами и поисками бесплатных консультаций, обвиняют председателей в растрате средств собственников на обучение, вместо того, чтобы осознать необходимость получения специальных и концентрированных знаний в сфере управления денежными средствами своего дома на площадке образовательного центра! Мы располагаем не только практическим материалом по всем вопросам, но и знаниями их реального пользования с пояснениями и фотографиями. Видимо долго ещё будет жить в умах собственников народная мудрость: "Скупой платит дважды".**

**Торопитесь, время бежит быстро и пропадает также безвозвратно, как и деньги собственников! Используйте Ваши ресурсы грамотно! У вас есть выбор получения знаний по абонементам, в зависимости что Вы хотите получить. Читайте отзывы наших слушателей - они реальные и никем не проплаченные.**

**Мы даем практические знания, основанные на законе и сложившейся арбитражной практике.**

**С уважением ко всем читателям Галина Александровна Вшивкова, к.э.н., завкафедрой ГАОО ДПО «ИПК-РМЦПК»**