

ОЛЬГА ЭДЕР: НЕЛЕГИТИМНАЯ Я!

Подписание председателем совета дома актов выполненных работ и оказанных услуг является практически единственным способом воздействия собственников квартир на управляющую организацию. Хотя бы потому, что плохо сделанную работу председатель не подпишет, и таким образом может заставить управляющую организацию довести ее до более-менее приемлемого уровня. А вот проверяющие из управляющей организации – подпишут, потому что работу сделали (пусть даже совсем безобразно) их коллеги по цеху, которым нужно закрыть наряд и получить зарплату. Поэтому я начала добиваться права подписания актов.

Поскольку на приемку выполненных работ меня упорно не приглашали, я запросила копии актов в МУП ЖКХ, но получила разъяснение, что их предоставление договором не предусмотрено. Ответ показался неубедительным, и я написала второе письмо, уже с аргументами:

«Совершенно верно, в Договоре управления от 05.12.2006 года не предусмотрено предоставление актов выполненных работ. В нём есть только право собственников помещений контролировать качество предоставляемых услуг. В договоре ещё многое не предусмотрено, потому что он по определению не может включить в себя всё многообразие отношений собственников помещений и управляющей организации.

В ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ указано, что председатель совета дома подписывает акты приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

На сайте 731rr.ru размещён Протокол общего собрания собственников помещений в доме, где написано: выбрать в качестве председателя совета многоквартирного дома Эдер Ольгу Константиновну и наделить её полномочиями: подписание актов, в том числе выполненных работ и оказанных услуг; контролировать исполнение обязательств.

Эта же самая формулировка присутствует в бланках для голосований, подготовленных МУП ЖКХ г. Гатчины для общих собраний собственников помещений в домах, где проводились выборы совета дома и председателя совета дома».

В ответе мне повторно разъяснили, что предоставление актов выполненных работ договором не предусмотрено.

Осознав, что мои аргументы в МУП ЖКХ никого не волнуют, я написала письмо в администрацию Гатчины, где просила объяснить:

«1. Что в данном случае является первоисточником – Жилищный кодекс РФ, где сказано, что председатель совета МКД подписывает акты приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, или Договор управления многоквартирным домом № 15А по ул. Зверевой от 05.12.2006 года.

2. Как можно «контролировать качество предоставляемых управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома», не присутствуя при приеме работ и не видя актов выполненных работ и оказанных услуг.

3. Как председатель Совета дома № 15А по ул. Зверевой, которым я являюсь, может в таких условиях контролировать качество предоставляемых МУП ЖКХ г. Гатчины услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Ответ администрации озадачил:

«Как установлено статьей 164 ЖК РФ договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества заключается на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при непосредственном способе управления. Собственники помещений в Вашем доме решение о выборе непосредственного способа управления не приняли. В настоящая время взаимоотношения собственников помещений в Вашем доме и управляющей организацией МУП ЖКХ г. Гатчины регламентируются статьей 162 ЖК РФ и условиями договора управления от 05.12.2006 года. Статьей 162 ЖК РФ, как и условиями указанного договора управления, не установлено право председателя совета дома контролировать качество услуг и работ, а также право по подписанию актов выполненных работ. Но вместе с тем, собственники помещений в Вашем доме вправе на общем собрании принять решение как о заключении договора управления, который будет соответствовать требованиям действующего законодательства, так и о заключении соответствующего договора в соответствии со статьей 164 ЖК РФ при непосредственном способе управления».

Я открыла Жилищный кодекс, посмотрела все указанные в письме статьи, еще раз убедилась, что статьи 162 и 164 при любом способе управления не имеют отношения к подписанию актов выполненных работ, но вступить в полемику



с администрацией не стала, а обратилась с этими же вопросами в прокуратуру.

Из ответа прокуратуры (который удивил даже больше, чем ответ администрации):

«Установлено, что решением общего собрания собственников помещений от 10.01.2013 года утвержден состав совета многоквартирного дома, а также Вы выбраны в качестве председателя совета. Вместе с тем, из содержания протокола общего собрания следует, что в качестве члена совета Вы не избирались. В соответствии с ч. 6 ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации председатель совета избирается на общем собрании собственников помещений из числа членов совета. Таким образом, при избрании Вас председателем совета многоквартирного дома нарушены требования жилищного законодательства.

Из предоставленной МУП «ЖКХ г. Гатчина» информации следует, что отказ в предоставлении вышеуказанных документов связан с нарушением требований жилищного законодательства при избрании Вас председателем совета многоквартирного дома. С учетом изложенного оснований для принятия мер прокурорского реагирования не имеется.

В органах прокуратуры в соответствии с их полномочиями разрешаются заявления, жалобы и иные обращения, содержащие сведения о нарушении законов. Вместе с тем, вопросы, изложенные Вами в обращении, не содержат информации о нарушении законов, в связи с чем не относятся к компетенции органов прокуратуры».

Я вспомнила, как меня избирали председателем. Мы готовили общее собрание совместно с МУП ЖКХ, они тщательно проверяли все формулировки. Тогда о «нарушении требований жилищного законодательства при избрании меня председателем» речи не шло.

Спросила других председателей, дают ли им подписывать акты приемки работ. Все ответили отрицательно, хотя, в отличие от меня, они были выбраны с «правильной» формулировкой.

Так вопрос с подписанием актов выполненных работ и оказанных услуг и остался открытым.