

Двойные квитанции: кому платить?

Жители Владивостока уже не удивляются, когда в почтовых ящиках обнаруживают две, а то и три квитанции от разных Управляющих компаний или ТСЖ. В войне за платежи жителей УК не гнушаются ничем: в ход идет агитация, подделка документов и собственно незаконное выставление счетов. На портал ЖКХприм ежедневно поступают вопросы от растерянных горожан – кому же платить, чтобы не накапливать долги?

Итак, Вы получили квитанции от двух разных управляющих компаний. Позвонили в приемные обеих, и в каждой Вас заверили – управляют домом именно они, а другие – самозванцы и мошенники. Кому верить – большой вопрос. Несмотря на то, что ситуация, когда разные компании выставляют счета за одну и ту же услугу (при этом одна из них никаких услуг Вам не оказывает) просто чудовищна с точки зрения закона и классифицируется как преступление с признаками мошенничества. Но во Владивостоке еще ни разу ни одного руководителя УК не привлекли к уголовной ответственности за незаконное выставление платежей. Поэтому разбираться придется самостоятельно.

Способ первый – «Спроси у соседа»

Чтобы приступить к управлению домом, УК должны выбрать собственники на общем собрании. Вспомните, проводили ли на Вашем доме голосование? Какую УК выбирали? Заключили ли Вы с ней договор? Возможно, вы не голосовали, или вас не было дома, а за это время в доме случилась «коммунальная революция». Чтобы доподлинно это выяснить, напишите запросы в обе Управляющие компании с требованием разъяснить - на каком основании компания выставляет квитанции? Основанием таковым может стать лишь протокол решения общего собрания собственников дома о выборе данной УК, а так же бюллетени для голосования, где должны были выразить свою волю ваши соседи – собственники квартир. При этом количество собственников, заключивших договор с УК должно быть не менее 50% от общего числа. Если голосование не проводилось, а договоры так и не заключены, то компания выставляет Вам счета не законно.

Потребуйте от Управляющих компаний копии протоколов, реестр договоров и бюллетеней для ознакомления. Имейте в виду, что заявление в УК нужно подать в письменном виде. Обязательно зарегистрируйте его под входящий номер и оставьте копию себе. В течение 30 дней УК обязана Вам ответить. Как показывает практика, телефонные и устные переговоры не имеют никакой юридической силы. Выводы можно делать только на основании документов. Если представители УК отказываются общаться и не хотят давать документы, делайте выводы: им есть что скрывать.

Скорее всего, обе Управляющие компании предоставят Вам копии протоколов голосования. Узнать, какой из них настоящий, а в каком стоят поддельные подписи, вполне возможно. Пройдитесь по соседям и узнайте – голосовали ли они на самом деле, узнают ли свой подчерк? Если у Вас будет доступ к бюллетеням для голосования, сделайте выборку наугад (так, чтобы выбирали листы именно Вы, а не сотрудник УК) и пройдитесь по этим квартирам. Даже пообщавшись с жильцами из 10 квартир можно сделать вывод – выбирали ли жители УК или их подписи просто-напросто подделали.

И еще один полезный совет. Зачастую УК готовы ознакомить Вас с документами в офисе компании. Но в тот самый момент, как вы приходите с визитом в назначенное время, из строя резко выходят сканеры и факсы. Поэтому на всякий случай прихватите с собой фотоаппарат, чтобы самостоятельно скопировать нужные Вам документы.

Способ второй – «Спроси у дворника»

Управляющая компания выставляет платежи не просто так. Она должна выполнять на Вашем доме множество работ. Самое простое – это уборка территории и вывоз мусора. Поговорите с дворником или представителем компании по вывозу ТБО и спросите: в какой из УК они трудоустроены, или какая из УК платит деньги за их работу. С тем же вопросом можно обратиться в лифтовую компанию и в аварийную службу. По результатам опроса можно легко сделать вывод – какая из Управляющих компаний реально обслуживает Ваш дом.

Способ третий – «Спроси у чиновника»

Еще один способ – обратиться в Управление содержания жилого фонда Администрации г. Владивостока с заявлением. В нем сформулировать вопрос: кто и на каком основании управляет Вашим домом? Ведь чтобы приступить к обслуживанию, любая УК или ТСЖ должна подать документы в Администрацию города и в Государственную жилищную инспекцию, чтобы подтвердить бюллетенями и протоколами свое право «зайти» на объект. Обязательно уточните, от какой даты протокол по выбору УК или ТСЖ, обратите внимание - совпадает ли он с датой протокола, которую Вам предоставила Управляющая компания.

Однако не стоит исключать варианта, при котором чиновники могут лоббировать интересы той или иной УК. Имейте в виду, что не всегда изменения о смене УК или способа управления домом оперативно вносят в общий реестр. Помните, что главные в доме – это собственники. И если они большинством голосов выбрали УК или ТСЖ, и готовы подтвердить это документально, то верить следует именно этим документам. Поэтому способ «вопрос чиновнику» рекомендуем считать вспомогательным при принятии решения.

Так же не стоит заблуждаться на счет Управляющих компании, которые присылают платежки через единый Расчетно-кассовый центр. РКЦ – это компания, которая занимается выставлением счетов по договору с УК за определенную плату. И не может выступать гарантом легитимности работы той или иной управляйки на доме.

Способ четвертый – «Спроси у чиновника 2»

Контроль за соблюдением закона в ЖКХ осуществляет специальный орган – Государственная жилищная инспекция. В ее задачи входит:

- 1) Государственный контроль за выполнением законодательных и нормативных актов в области технической эксплуатации жилых домов и жилых помещений, инженерного оборудования и сетей;
- 2) Контроль за целевым использованием жилищного фонда;
- 3) Контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг;**
- 4) Своевременное и качественное рассмотрение их обращений и жалоб.

В соответствии с 20 ст. Жилищного кодекса РФ представители ГЖИ **обязаны** по заявлению собственников проверять «правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом».

Поэтому рекомендуем Вам обратиться с **письменным заявлением в Государственную жилищную инспекцию**. Специалисты обязаны дать ответ в течении 30 дней.

Способ пятый – «Прокурорское реагирование»

Согласно статьи 161 п.9 Жилищного кодекса, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Поэтому обслуживание Вашего дома и выпуск двойных квитанций двумя организациями - грубое нарушение закона, а надзор за исполнением законов осуществляет прокуратура. Поэтому еще один способ выяснить чьи счета подлинные, а чьи лишь фикция – обратиться с **письменным заявлением в прокуратуру по вашему району** и требованием принять меры прокурорского реагирования.

При этом, чем больше подписей от жителей Вы соберете под заявлением, тем лучше. Ускорит процесс и то, если заявление подаст пенсионер или инвалид. Если прокуратура выявит нарушения, то по закону прокурор будет представлять интересы таких заявителей в суде абсолютно бесплатно. Не придется тратиться ни на госпошлины, ни на юристов.

На заметку собственнику:

Идет война народная...

Если на Вашем доме произошел раскол, голосования то за одну, то за другую УК идут день за днем, или управляющие организации судятся между собой, то в Вашем случае эксперты советуют не платить по квитанциям до тех пор, пока Вы не убедитесь в законной работе единственной Управляющей организации. Ведь если Вы перечислите деньги «не туда», то вернуть их будет практически невозможно. При этом компания, которая все это время обслуживала Ваш дом на законных основаниях, занесет Вас в список должников и рано или поздно потребует свои счета оплатить. Поэтому, чтобы обезопасить себя, откладывайте нужную сумму в копилку, пока не будете уверены, что платите по адресу.

Если УК грозит судом и отключениями за долги

Вас обвиняют в том, что Вы злостный неплательщик, хотя Вы точно знаете, что платили по счетам. И платили в ту УК, которая Вас действительно обслуживает. Но в почтовый ящик летят пугалки, обещания отключить Вас от света и прочее, прочее, прочее. Не спешите бежать в банк и переводить деньги. Дождитесь повестки из суда. Ведь если квитанции выставляют незаконно, то до суда дело так и не дойдет. А подобные письма - лишь еще одна из уловок мошенников, которая позволяет нечистоплотным компаниям сорвать куш с неграмотных и напуганных жильцов.

Кстати, если за электроэнергию Вы платите напрямую в ДЭК и УК нет с поставщиками электричества специального соглашения, то представители управляйка не имеет права отключить Вас от света. Подобные заявления – очередная попытка психологического давления.

Выбирай сам

Пассивная позиция наблюдателя за дракой управляек – путь разрушения. Пока определяется победитель, Вы не платите, а дом приходит в упадок. Ведь пока нет платежей и нет гарантий, что дом достанется какой-либо из этих компаний, ни одна УК не будет обслуживать дом качественно. Помните, что именно Вы, собственники, выбираете свою Управляющую компанию, Вы вправе стать членом совета дома и диктовать УК условия, на которых Вы будете с ней работать, Вы можете сами контролировать работы, документы, составлять планы на будущее для Вашего дома.

До тех пор, пока жители будут отстраняться от принятия решений, жалеть время на контроль над работой УК, в доме так и будет твориться беспредел. Поэтому лучший способ защитить себя от мошенников – создать сильный Совет дома или ТСЖ.

Но самый эффективный способ решить проблему двойных платежей – просто не платить по «липовым» квитанциям. Когда мошенники поймут, что легких денег с вашего дома собрать не получится, то просто перестанут присылать квитки.

[Источник](#)