

## **ЖКХ - жуликовато-криминальное хозяйство**

Со времен появления товарно-денежных отношений существует множество незаконных способов отъема денег у населения.

Судебная практика и пожелание раскрыть гражданам некоторые механизмы деятельности «плохих дядей и тетей», которые сегодня активно «трудятся» в сфере жилищно-коммунального хозяйства послужило толчком к написанию данного материала. Конечно, обо всех способах обмана, которые существуют в сфере ЖКХ рассказать в одной статье невозможно, так как об этом можно написать отдельную книгу. Сегодня мы поговорим о самых распространенных способах, а именно в разрезе таких тем, как способы обмана потребителей услуг многоквартирных домах и мошенничества.

### **1. Способы обмана потребителей услуг в многоквартирных домах**

Способов обмана конечно много, но обман, которым грешат практически при всех формах управления многоквартирным домом, это не обоснованное завышение расходов на содержание и ремонт общего имущества, а также «игра» с начислениями по оплате за коммунальные услуги. Как это происходит я расскажу, приведя следующие примеры.

**1.** У вас в многоквартирном доме установлен общедомовой прибор учета тепловой энергии соответственно и оплата должна производиться согласно показаниям прибора учета. По окончании зимнего периода необходимо произвести перерасчет между оплатой по приборам учета тепла и фактической оплатой жильцами дома. УК, ТСЖ (ЖСК), как правило не торопятся этого делать, и если жильцы не настаивают, то и вовсе этого не делают, образовавшуюся разницу присваивают себе УК,ТСЖ (ЖСК).

**2.** По договору подряда специализированные фирмы устанавливают на многоквартирный дом двери с домофоном, очень полезная и удобная вещь, но существует два варианта ее содержания и обслуживания, первый вариант - это разовый ремонт в случае поломки, второй вариант- это заключение договора на абонентское обслуживание двери и домофона, в этом случае независимо от поломки двери и домофона, специализированной организации необходимо ежемесячно перечислять определенную сумму в виде абонентской платы. Как правило УК, ТСЖ (ЖСК) выбирают второй вариант, несмотря на то, что для потребителей этот вариант экономически не выгоден, а выгоден он УК, ТСЖ (ЖСК), так как специализированные организации за это выплачивают определенную сумму «отката» должностным лицам УК,ТСЖ (ЖСК).

**3.** УК, ТСЖ (ЖСК) сдают в аренду общее имущество многоквартирного дома, как правило, без согласования стоимости одного квадратного метра, с собственниками помещений, указав в договоре более низкую цену, чем существующие рыночные цены на аналогичные объекты недвижимого имущества, разницу получают с арендаторов «черным налом» и кладут себе в карман.

**4.** УК, ТСЖ (ЖСК) часто включают в договор на содержание и ремонт многоквартирного дома условие об оплате повышенной пени за просрочку платежа, вся разница между пеней установленной законом и фактически установленной и незаконно собранная с потребителей, также оседает в карманах «лиц» громко называющих себя должностными лицами.

**5.** УК, ТСЖ (ЖСК) заключают с подрядчиком договор на выполнение каких либо ремонтных работ или оказание услуг, как правило с завышенной сметой, разница кладется в карман руководителей управляющих компаний, председателей ТСЖ (ЖСК), иногда работы не выполняются вообще, тогда составляются фиктивные акты выполненных работ,

а украденные у потребителей денежные средства делятся с подрядчиком.

6. Должностными лицами УК, ТСЖ (ЖСК) берутся в подотчет денежные средства, в качестве подтверждающих документов об использовании денежных средств представляются товарно-кассовые чеки на покупку канцтоваров и ГСМ. При проведении впоследствии качественной ревизии финансовой и хозяйственной деятельности УК, ТСЖ (ЖСК), выясняются очень интересные факты, а именно: 1) отчетных документов на покупку канцтоваров представляется столько, что их хватило бы для работы офиса с персоналом не менее 50 человек, и при этом они должны заниматься перепиской с утра до вечера, 2) отчетных документов об использовании ГСМ, также представляется столько, что создается впечатление, что руководитель УК, председатель ТСЖ (ЖСК) заправлял не только свою машину, но еще и машины всех своих близких и дальних родственников, которые к тому же судя по количеству израсходованного бензина, обогнули земной шар в течении года несколько раз. И все это за счет жильцов дома.

7. Управляющие организации на общем собрании собственников помещений предлагают одни условия, а фактически включают в договор управления совершенно другие условия, особенно обманывают по сроку действия договора, вместо оговоренных 1 года, включают условие о сроке действия договора 5 лет, потребители не глядя, договор подписывают и попадают в кабалу сроком на пять лет.

8. УК, ТСЖ (ЖСК) часто используют такую порочную практику, как взимания дополнительной оплаты на проведение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, несмотря на то, что данные расходы уже включены в графу оплата за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и потребители ежемесячно за это оплачивают, таким образом «жуликоватые дельцы от ЖКХ» получают двойной навар с потребителя.

9. Должностные лица УК, ТСЖ (ЖСК) в последнее время практикуют сдачу в аренду глухих стен высотных домов (фасадов) под размещение наружной рекламы, а крыши для размещения антенн операторов сотовой связи, в обоих случаях за аренду платятся очень хорошие денежные средства, но как всегда потребители - собственники помещений в этих домах ничего с этого не имеют, где оседают ваши деньги думаю повторять не стоит.

10. Практически всегда в новых домах до полного его заселения, управляющие организации не запускают лифт и мусоропровод в эксплуатацию, ссылаясь на то, что в лифте будут возить строительный мусор и т.д. и выведут его из строя. Но при этом не забывают выставять счета на обслуживание с тарифами, как будто бы и лифт, и мусоропровод работают надлежащим образом. Куда уходит разница, я думаю, объяснять не стоит.

**Есть ли способы как противостоять этому воровству? Постараюсь в таком же нумерологическом порядке вам рассказать, как предупредить это воровство.**

1. Ежемесячно требуйте от должностных лиц УК, ТСЖ (ЖСК) предоставления счетов, подтверждающих, сколько фактически было оплачено ресурсоснабжающим организациям. Имея общий счет на весь дом, вы легко сможете высчитать какую сумму, надлежит вам оплатить за вашу квартиру.
2. Требуйте от должностных лиц УК, ТСЖ (ЖСК) заключения договора на условиях, что оплата производится только за ремонт в случае поломки, то есть никакого абонентского

обслуживания.

3. Решение, о сдаче в аренду какого – либо общего имущества принимается только на общем собрании собственников помещений, с обсуждением существенного условия договора, а именно стоимость 1 кв.м., а также на какие нужды эти доходы направлять. Должностные лица УК, ТСЖ (ЖСК) обязаны будут при заключении договора руководствоваться принятым решением.

4. Не поленитесь и не поспешите перед подписанием договора, проконсультироваться с юристами, разбирающимися в вопросах ЖКХ, на предмет соответствия его закону, а также учитывает ли, он ваши интересы или только интересы исполнителя, в дальнейшем это вам окупится многократно.

5. Примите решение на общем собрании собственников помещений, что все подрядные работы по ремонту вашего дома или иных возмездных услуг, выполняются только по результатам открытого конкурса, выигрывает тот подрядчик, который предложит наиболее выгодные условия для вас. И конечно строго контролируйте ход выполнения работ и результаты работ.

6. Требуйте с ревизионной комиссии, профессионального, ответственного и качественного подхода к своим обязанностям и в случае выявления ими значительного перерасхода денежных средств должностными лицами УК, ТСЖ (ЖСК), немедленно передавать материалы в правоохранительные органы.

7. Выполнить аналогичные действия, указанные в п. 4 (см. выше).

8. Никому не платить никаких дополнительных расходов, кроме утвержденных на общем собрании собственников помещений.

9. Выполнить аналогичные действия, указанные в п. 3 (см. выше).

10. В этом случае вы вправе платить по тарифу, утвержденному для домов, в которых отсутствует лифт и мусоропровод, а также вправе обжаловать незаконные действия управляющих организаций в судебном порядке.

## **2. О мошенниках в ЖКХ**

К сожалению, сфера ЖКХ – одна из самых благодатных для мошеннических операций. Во-первых, если дом себя «плохо чувствует», жильцы только рады будут, если к ним придет дружелюбный сантехник-электрик-инженер, а то и целая ремонтная бригада. А если дом элитный, то собственники тем более привыкли, что кто-то ходит-чистит-прибирает, поддерживает порядок, за что они, не думая, отдают свои деньги. Просто новая услуга появилась, удобно!

Во-вторых, постоянные коммунальные платежи и меняющие внешний вид и содержание (то одни тарифы, то другие, за одно, за второе, за третье и т. д.) квитанции приучили бояться остаться в должниках и выработали рефлекс: пришла бумажка – оплати.

В-третьих, жилищно-коммунальное хозяйство все усложняется, в нем и намеренно-то не разберешься сразу, а если человек занят своими делами и вот так внезапно сталкивается с требованием или предложением установить вентиль-здвижку-трубу-антенну, то и подавно.

### **Схемы мошенничества**

Перечислить все способы мошенничества невозможно – их изобретают ежедневно. Тем более обманутые жильцы не всегда спешат заявить в правоохранительные органы или хотя бы (сейчас это стало популярной практикой) предупредить о ловкачах в Интернете: на тематических форумах, в социальной сети или в своем блоге в надежде на распространение (перепост). Почему? Причины разные. Кто-то просто не понял, что его обманули; кто-то подумал, что деньги все равно не вернуть и не стоит тратить тогда свое время; кто-то пасует перед бумажными процедурами: это же надо идти в полицию, писать заявление, объяснять, как ты так умудрился... На такой пассивности мошенники

зарабатывают немаленькие деньги, обкрадывая квартиру за квартирой – мало того, что в одном доме, в одном подъезде!

**И все же, чего нужно опасаться и на что обращать внимание!**

### **Платежные документы**

Эти, в сущности, безликие бумажки с цифрами могут содержать счет за дополнительные услуги, которые не оказывались (или оказывались, но не вам, или не в полном размере, или не того качества, не за этот период и т. д.), а также вообще от и до могут быть подделкой. Как рассуждает мошенник: небольшая сумма не вызовет подозрения (постоянно же повышают тарифы, производят перерасчет), а если обман вскроется, большинство не станет поднимать шум (время и нервы дороже). Напечатать поддельную квитанцию проще простого: образец легко взять из почтового ящика, меняем две-три цифры в счете, пару слов в названии фирмы и вот уже деньги уходят по новому адресу.

### **Выгодные предложения**

С таким придут к конкретному собственнику или же сразу к группе. Предлагать будут разное, например, договориться и включить дом в какую-либо адресную программу текущего или капитального ремонта, благоустройства территории, оборудования подъезда пандусами для инвалидов колясок и т. д. Если программы нет, ее изобретут, и ведь жильцы поверят – в силу одной психологической особенности: нам всем кажется, что государство делает мало и постоянно нам должно. Возможно, так оно и есть, однако такая позиция собственников квартир облегчает жизнь мошенников. Их еще и спросят: где вы раньше были, мы этого ремонта десять лет ждем? Увы, играет на руку преступникам еще и порочная привычка ускорять процессы взятками.

### **«Сотрудники» своего ЖЭУ**

Униформа, чемоданчик с инструментами или ведро краски в руке – и вот уже злоумышленник проник в подъезд, даже оборудованный железной дверью и домофоном. Причем обманщики стараются обставить свой приход подостовернее. Например, не во всех домах подвалы заперты на ключ. Если проникнуть туда, отключить воду, то после смело можно заявляться «устранять неполадку». Перед людьми в белых халатах тем более открываются все двери. Вдруг пожилой соседке этажом выше плохо? Сложнее обстоит дело с доступом в саму квартиру, но здесь срабатывает угроза «Вы затопили соседей! Мы на возмещение ущерба в суд подадим!». Многие пенсионеры пускают в квартиру «коммунальщиков», которые – лично! – пришли сообщить, что хозяевам жилья положена какая-либо льгота по оплате коммунальных услуг. Причем если у мошенников далеко идущие планы, в первое посещение из квартиры ничего не пропадет (те же ключи красть не обязательно, достаточно сделать отпечаток на пластине) и с ее обитателями ничего не случится. Бывали прецеденты, когда преступники какое-то время даже выполняли обязанности – сантехника, социального работника и т. д., чтобы примелькаться и не вызывать подозрений.

### **Пассивность и безразличие**

Дорого может обойтись даже бездействие. Например, пассивность собственников жилья, которые не ходят на общие собрания. На таких, устроенных управляющей компанией в неудобное к тому же время (в разгар рабочего дня, в период отпусков) сборищах принимаются сомнительные (в отсутствие возражающих) решения, а подписи жильцов подделываются. Также наказуемо неприятными последствиями невниманием к документам. Предположим, вы все-таки были на собрании – не факт, что в протоколе отразят все верно. Мелкие махинации все время происходят при ремонтах в квартире. Тот же электрик или сантехник говорит, что необходимо приобрести такую-то деталь, и он готов

съездить купить ее, потому что вы не разберетесь, какую именно надо. Или даже все объяснит и отправит вас в отличный магазин, где материалы хорошего качества. Но, скорее всего, там они будут на порядок дороже.

Немало обращений по поводу проведения экспертизы поддельных протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и членов ТСЖ, где подписи членов счетных комиссий и других жильцов не соответствуют фактическим. Особенно при подсчете голосов при заочной форме проведения собраний.

Наконец, немало поступает жалоб на фальшивые квитанции: потребителям начинают приходить сразу две от разных управляющих компаний, которые якобы управляют конкретным домом. Кроме того, если фальшивая квитанция односторонняя, и вся таблица расчетов расположена на лицевой стороне, то настоящая – двусторонняя. А на ее оборотной стороне в виде таблицы представлена информация о виде платежей, размере платы, нормативах расхода и т. д. Есть и еще одна отличительная черта. Например. В настоящей квитанции счета выставляются в соответствии с показаниями приборов учета, а в фальшивых – из расчета нормативов водопотребления. Требования оплатить счета по фальшивым квитанциям незаконны. И тот, кто уже успел их оплатить, должен обращаться в администрацию района или прокуратуру.

### **Безопасность проживания**

Чтобы обезопасить себя, **нужно выработать ряд полезных привычек**. Именно привычек, потому что в круговерти дел и забот вы просто забудете об осторожности, снизите бдительность. А мошенники как раз выбирают такое время, когда человек поглощен своими делами – перед праздниками, вечером, после рабочего дня, рано утром и так далее.

### **Итак, какие привычки сэкономят Вас и ваши деньги?**

1. Сверять данные. В новой квитанции счет такой же, как и в прежней? Ваши слова записаны точно? Если нет, это повод задать вопросы!
2. Наводить справки. Разумно вначале выяснять (по телефону или хотя бы в Интернете), имеется ли такая адресная программа, такой сотрудник, такие льготы, такая задолженность, сколько стоят детали, услуги и так далее, и лишь потом принимать решение о чем-либо.
3. Контролировать чужих. Не член семьи, незнакомый человек – посторонний. Рабочий, сантехник, охранник – все равно посторонний. Отслеживайте перемещения вблизи вас.
4. Переговоры с незнакомыми людьми лучше вести по телефону, домофону, через дверь (в крайнем случае приоткрытую – держите ее на цепочке).
5. Не позволяйте входить в квартиру сразу двум людям, группе. Если разрешили кому-то войти – не забудьте закрыть дверь и не оставляйте этого человека одного, не поворачивайтесь спиной.
6. Также не нанимайте для ремонтных работ большие бригады: много человек сложно запомнить в лицо и контролировать, а рабочие – те же «сотрудники», примелькались, вроде заняты делом, настороженность снижается.
7. Осматривайте свое имущество и территорию. Сложнее всего выработать внимательность к привычным вещам, например, к двери вашей квартиры. Поцарапана замочная скважина? Пытались вскрыть. Валяется нитка, мелкий сор – за помещением могут следить.

Конечно, соломку на все случаи жизни себе не постелешь. Но во многих ситуациях спасает трезвый расчет. Задавайте себе вопросы! Как ремонтная бригада успела узнать о поломке и приехать, если прошло менее получаса? Вы не вызывали сантехника, зачем он явился сам? Почему для того чтобы поговорить о благоустройстве придомовой

территории зашли именно к вам? Что за человек и какое он имеет влияние на государственных чиновников, если предлагает вклиниться в адресную программу? Безопасно ли это вообще? Не спешите открывать дверь. А также оплачивать квитанции, устанавливать технику да и вообще соглашаться на какие-либо предложения без разбору. Сначала нужно выяснить – не обманывают ли вас?

**И главное, если что-то все же случилось, не поленитесь обратиться в правоохранительные органы: несмотря на всю сложность, таких ловкачей все-таки ловят!**

**Надеюсь, если читатели будут строго следовать вышеуказанным рекомендациям, то вероятность того, что они будут жертвами мошенников и их обманут должностные лица УК, ТСЖ (ЖСК) существенно снизится.**

**Судья Первого Арбитражного Третейского суда РФ по РБ А.В.Теглянов**