

В подвале вода, в кровле дыра, а в подъезде – мусор – такая ситуация знакома большинству наших сограждан не понаслышке. Платежи за коммунальные услуги, качество которых оставляет желать лучшего, продолжают расти. При этом жители де-факто являются заложниками управляющих компаний своих домов. Сменить нерадивых управдомов, во-первых, практически невозможно, а во-вторых, особо и не на кого.

Несколько недель назад на YouTube появилось видео, снятое в доме на улице Крылатские Холмы, 33, корпус 1. На кадрах видно, как несколько агрессивно настроенных мужчин ломают подъездную дверь, оттесняют охранника и проходят внутрь. Как оказалось, такое вторжение в лучших традициях лихих 90-х произошло по причине конфликта между ТСЖ дома и управляющей компанией «ПИК-Комфорт». По информации портала Крылатское.ру, жители многоэтажки уже несколько лет безуспешно пытались сменить управляющую компанию, обвиняя её в некачественном исполнении услуг. Однако до настоящего времени противостояние носило «бумажный» характер. В силовую фазу оно перешло только в начале октября.

«Конфликт длится уже не первый год. Но раньше до такого не доходило, хотя и разговоры на повышенных тонах, и словесные угрозы, конечно, были, – рассказала одна из жительниц дома, просившая не называть её имени. – У нас есть претензии к УК, которая всячески блокировала решения ТСЖ. И вот теперь всё это переросло непонятно во что... А дальше нас что, подожгут?»

Некомфортный ПИК

ЖК «Крылатские огни» был построен в 2007 году. Комплекс состоит из двух зданий, в которых есть как квартиры эконом-класса, так и двухуровневые пентхаусы. Застройщиком ЖК являлась группа компаний «ПИК». Как это часто бывает в новостройках, после сдачи дома в эксплуатацию его берёт в управление компания, принадлежащая самому застройщику. В данном случае – «ПИК-Комфорт».

Как поясняют эксперты, поставить «карманную» УК на новостройку застройщику выгодно в первую очередь потому, что таким образом в течение первых нескольких лет она сможет спускать на тормозах все возможные недовольства новосёлов. Поясним: согласно законодательству на новостройки действует гарантия – не менее пяти лет на конструктивные элементы здания, и не менее трёх лет на инженерное оборудование. Все недостатки по гарантии застройщик обязан устранять бесплатно. Однако в случаях, когда домом управляет «карманная» УК, вопросами гарантийного обслуживания дома пренебречь будет куда проще.

Примечательно, что в ЖК «Крылатские огни» спустя некоторое время после заселения собственники создали ТСН и ТСЖ. Однако договор с «ПИК-Комфортом» при этом не расторгли. По словам жителей, оба товарищества были созданы для того, чтобы лучше контролировать расходы управляющей компании на содержание дома. Кроме того, ТСН и ТСЖ, взяв дом в управление, вполне могут оставить УК на правах подрядной организации, которая по факту и будет выполнять все работы по дому. Однако, по информации портала Крылатское.ру, конфликт собственников с УК «ПИК-Комфорт» возник после того, как жители решили поменять обслуживающую компанию, сославшись в том числе и на завышенные расценки по содержанию дома.

Похоже, непомерно завышенные расценки стали для ПИК уже традиционным способом управления домами. Так, минувшим летом против высоких платежей пытались протестовать жители ЖК «Измайловский 11». К делу даже подключились депутаты Мосгордумы. «В ЖК «Измайловский 11» 23% квартир – реновационных, остальные коммерческие. В коммерческой части сейчас идёт общее собрание собственников. Люди пытаются пересмотреть предложенные огромные тарифы (89

рублей вместо 29) и ещё ряд не устраивающих их пунктов, – написала на своей страничке в Фейсбуке депутат городской Думы **Елена Янчук**. – «ПИК-Комфорт» на контакт с людьми не идёт, на наши предложения о рабочей встрече реагирует отписками».

Зашли по схеме

По информации «Нашей Версии», число домов в Москве, где жители недовольны работой УК «ПИК-Комфорт», сегодня могло уже перевалить за сотню.

При этом на то, чтобы избавиться от нерадивой УК, у людей уходят годы. После нескольких лет противостояния жители дома на Щербаковской ул., 35, наконец-то смогли добиться смены УК. Однако, как рассказали нам сами жители, ставить финальную точку в этой истории пока ещё рано.

Поставить «карманную» УК на новостройку застройщику выгодно в первую очередь потому, что таким образом в течение первых нескольких лет она сможет спускать на тормозах все возможные недовольства новосёлов, пока не закончится гарантийный срок

То, что дом на Щербаковской попал под управление пиковцев, жители поняли не сразу. Пришлось даже провести небольшое мини-исследование. Всё дело в том, что долгое время дом находился в управлении у компании «Соколиная гора». В 2017 году у УК сменился собственник и название, отныне она превратилась в ООО «УК м. р-н «Соколиная гора». «Пришлось немного поизучать, откуда ноги растут. Нашу УК приобрело ООО «Маяк», учредителями которого являются «ПИК-Комфорт» и «ПИК-ресурс». Это их схема такая», – рассказала «Нашей Версии» старшая по дому **Ирина Куприянова**.

Что интересно: по словам жителей, первое время в руководстве «Соколиной горы» оставался даже прежний собственник УК, который по каким-то причинам теперь трудился на посту наёмного менеджера в своей бывшей компании. «Где-то два года назад ситуация стала ухудшаться. В доме начали случаться аварии, залив квартир, потому что кровлю никто не готовил к зиме, отопление не запускалось, – рассказала Ирина Куприянова. – В предыдущей УК работали 150–160 человек. В доме был свой уборщик, свои сантехники, электрики, сварщики. Нормальная служба аварийная была, которая приезжала в любое время суток». С приходом ПИК, по словам жильцов, в УК остались лишь администраторы, а вся работа по дому была отдана на откуп подрядным организациям.

Впрочем, и с подрядчиками у ПИК дела обстояли не очень хорошо.

В начале сентября депутат Госдумы **Валерий Рашкин** написал обращение в прокуратуру по поводу невыплаты зарплаты сотрудникам ООО «Передовые клининговые технологии» – подрядчика «Соколиной горы». Оказалось, что уборщики не получали зарплату последние четыре месяца и были вынуждены приостановить работу.

Скандальная история вышла и с запуском отопления: 1 сентября выяснилось, что дом к зиме не готов. У «Соколиной горы» находится в управлении более 160 домов. Почти во всех из них аварии и потопа уже стали будничными явлениями.

Слова жителей о постоянных авариях и нехватке персонала у УК подтверждаются и материалами прокурорской проверки. В документе, в частности, указывается, что для текущего ремонта 165 домов, находящихся в управлении компании, необходимы 21–30 работников, тогда как по факту их численность составляет лишь 15. Количество жалоб на работу УК, согласно реестру аварийных заявок по состоянию на 16 августа, составляло 11 695.

Нечестные выборы

Но ни прокурорские проверки, ни многочисленные предписания надзорных органов, ни даже стотысячные штрафы не пошатнули положения «Соколиной горы». Более того, когда жители дома на Щербаковской попытались сменить УК, пиковцы развязали почти что настоящую войну.

Правда, в отличие от случая в Крылатском, до вооружённого захвата дело не дошло. Пока жители подавали необходимые документы на смену УК в Жилищную инспекцию, пиковцы провели своё собрание собственников. По их версии, жители проголосовали за то, чтобы «Соколиная гора» и дальше управляла домом. Соответствующие протоколы и результаты голосования даже были представлены в Жилищную инспекцию. Однако после проверки вскрылась подделка подписи председателя фейкового собрания. Недовольные жильцы подали коллективный иск по факту подделки протокола. *«Изначально ответчиком выступала председатель собрания, подписавшая протокол. Однако потом она дала в полиции показания о том, что никакого протокола на самом деле она не подписывала. Так что теперь, возможно, нашим главным ответчиком станет УК, которую мы в иске заявили сначала как третье лицо»*, – говорит Ирина Куприянова.

После того как подлог с подписями был раскрыт, жители дома на Щербаковской наконец-то смогли сменить УК.

Похожие истории происходят повсеместно – работа управляющих компаний слишком выгодна, чтобы отдавать содержание домов самим жителям. Однако в данном случае проблема в том, что ПИК является крупнейшим застройщиком страны. Получая солидную маржу за продажу жилья, компания затем привязывает новостройки к своей управляющей компании, фактически делая жителей заложниками ситуации. В компании «ПИК» любят говорить о своей важной социальной роли. Может быть, пора перестать скрывать за лозунгами стремление получить любой ценой выгоду? А проверяющим органам обратить внимание на мутные схемы компании **Сергея Гордеева**?

Источник: <https://versia.ru/upravlyayushhaya-kompaniya-pik-komfort-zapoluchaet-doma-v-upravlenie>