

# Напрасные жертвы

**Пока в Госдуме РФ готовится закон о лицензировании управляющих компаний, некоторые тверские УК готовы отказаться от денег ресурсоснабжающих организаций. К чему такие жертвы?**

Напомним, что история с лицензированием УК давняя: еще в 2012 году правительством РФ эта мера рассматривалась базовой в вопросе наведения порядка в сфере ЖКХ. Судя по тому, как активно в Госдуме обсуждается законопроект, лицензирования управляющим компаниям уже не избежать. Все участники рынка по-своему готовятся к этому процессу.

## Порядок должен быть

Никто не спорит, в жилищно-коммунальном хозяйстве, в том числе в УК, имеются многочисленные злоупотребления, недобросовестная конкуренция и падение качества предоставляемых услуг. Например, в прошлом году следователи из УМВД России по Тверской области возбудили уголовное дело в отношении бывшего директора ООО «УК Московского района». Его обвиняли в воровстве денежных средств на сумму более 20 млн рублей. Под следствием находится руководитель еще одной УК Твери, которому инкриминируют растрату и присвоение 10 млн рублей. В Ржеве бывший руководитель управляющей компании «Жилищное управление Спаское», как установил суд, нанес жильцам ущерб в 4 млн рублей, заплатив за фактически невыполненную работу.

Казалось бы, лицензирование — благо для потребителя. Оно должно поставить заслон недобросовестным компаниям и оставить в отрасли профессионалов. Однако, как считает депутат ТГД, председатель ТОО «Качество жизни» Елена Юлегина, априори обвинять всех руководителей в некомпетентности и в том, что они не чисты на руку, опрометчиво и некорректно. Исходя из этого, представители УК считают, что прописанные в законопроекте предложения, когда за пару нарушений, не устраненных в срок, у них будут изымать дома из управления, — перебор.

## Кто отделит зерна от плевел

Орган, который будет непосредственно заниматься лицензированием, Государственная жилищная инспекция (ГЖИ), уже имеет опыт проработки «черных меток»: не так давно на сайте Управления ГЖИ по региону появился рейтинг 42 УК Твери и области, где одним из критериев ранжирования стало количество жалоб собственников. Среди лучших — ООО УК «Застава», ООО «УК ЖЭУ», ООО «Фаворит+». Сейчас этот рейтинг ни к чему не обязывает ни УК, ни ГЖИ, но в дальнейшем это может привести к существенным изменениям



на рынке ЖКХ. Дело в том, что у проштрафившихся УК будут не только изымать дома, но, как сказано в законопроекте, и передавать по решению лицензирующего органа другим компаниям. На какой срок? Пока не закончится договор, который был заключен собственниками с бывшей УК. Опыт показывает: жильцы неохотно покидают УК, даже если она работает ни шатко ни валко. А если компания более-менее справляется с работой, считай, собственники будут пожизненно прикреплены к ней. То есть постепенно одни компании будут наращивать капитализацию, а другие — «терять в весе», разоряться и уходить из уже хорошо налаженного бизнеса. Кто будет кандидатом на вылет, вычислить несложно — возможные аутсайдеры рейтинга областной ГЖИ.

**Постепенно одни компании будут наращивать капитализацию, а другие — «терять в весе», разоряться и уходить из уже хорошо налаженного бизнеса. Кто будет кандидатом на вылет, вычислить несложно — возможные аутсайдеры рейтинга областной ГЖИ.**

— Лицензирование не что иное, как передел рынка ЖКХ, — считает Ваха Дудаев, директор УК «ООО «Рэл №17», имеющей 14-ю позицию в рейтинге из 42 тверских управляющих компаний.

Тот же Ваха Хамзаевич отмечает: если в правилах лицензирования все же оставят норму, согласно которой УК лишаются лицензии, как только не заплатит 100% за поставленный ресурс ресурсоснабжающей организации, практически все компании обанкротятся. Ведь оплатить

полностью поставленный ресурс невозможно, так как 10-12% жильцов многоквартирного дома хронические должники. С ним солидарны члены СПО «Союз управляющих организаций» (Тверь), который объединяет как УК, так и ТСЖ.

— Самое лучшее решение, которое бы разрубило гордиев узел неплатежей, — переход на непосредственную форму управления домами, — считает Юрий Комарницкий, руководитель СПО «Союз управляющих организаций» (Тверь).

## Не только плюсы, но и минусы

При таком способе каждый собственник в многоквартирном доме заключает договор непосредственно с поставщиком тепла, воды и т.д. и платит им напрямую, минуя

лиць: кто-то отдаст предпочтение УК, кто-то — ТСЖ, а кто-то — непосредственному управлению. Причем последняя форма оказалась у населения Тверской области наименее популярной. И массовый переход на непосредственное управление, по мнению экспертов рынка, породит такую неразбериху, которая будет почище сегодняшних шестимиллиардных долгов за газ. Представьте только на минуту, что процесс перехода запущен и никем не контролируется! Возможно, поэтому Государственная жилищная инспекция Тверской области на прошлой неделе разродилась пресс-релизом на тему, чем же опасен переход на непосредственное управление. По мнению специалистов ГЖИ, жителям экономически невыгодно отказываться от услуг УК: дело в том, что с 1 июня 2013 года на управляющую компанию переложены затраты по возмещению разницы в оплате между общедомовыми и индивидуальными приборами учета. Раньше собственники квартир оплачивали эту разницу в полном объеме, но теперь жители не должны оплачивать объем потребленных ресурсов свыше норматива. Следовательно, при переходе на непосредственный способ управления в квитанциях значительно увеличатся суммы за общедомовое потребление коммунальных ресурсов.

Еще один важный момент, считает ГЖИ Тверской области, — отчеты о деятельности УК и раскрытие ими информации. В соответствии с ч. 10 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации: отчитываться не позднее I квартала, следующего за отчетным годом, и предоставлять полную информацию о доходах и расходах по запросу собственника. А непосредственная форма управления

не предусматривает обязанность организаций, осуществляющих содержание и текущий ремонт дома, раскрывать всю информацию, как это прописано. То есть при выборе непосредственного управления собственники фактически лишаются права на получение информации о расходовании компанией денежных средств на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поясняют в ГЖИ.

Критика непосредственного способа управления домами не бесспорна. В Твери имеется опыт непосредственного управления домами. Жильцам, пусть и с трудом, удается прийти к общему мнению. Они поручают УК отдельный вид работ, что значительно упрощает контроль над движением денег. К тому же данная система управления очевидно дешевле.

Но если позиция ГЖИ понятна, то не совсем ясно, зачем управляющие компании ратуют за непосредственный способ управления, ведь, по сути, они рубят сук, на котором сидят.

— Вероятно, для того чтобы избежать лицензирования, — считает депутат ТГД, председатель ТОО «Качество жизни» Елена Юлегина.

Но жертвы, судя по всему, напрасны. Как пояснила Елена Евгеньевна, которая недавно принимала участие в общественных слушаниях по законопроекту, даже если жильцы будут платить за потребленные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающим организациям, а УК только управлять, это не освободит их от обязанности проходить лицензирование, что неоднократно подчеркивалось разработчиками закона на слушаниях.

**Наталья КОЛЕН**