



ОСТРЫЙ РАКУРС: ЖИЛИЩНИКИ И ВЛАСТЬ



М. Ярош

УК «Гарант-Сервис» от всей души поздравляет учредителей компании и всех строителей с профессиональным праздником!

Желаем творческих взлетов, грандиозных побед и успехов во всех начинаниях!

САМОЧУВСТВИЕ ЧАСТНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ НА РЫНКЕ ЖКХ МОЖНО СЧИТАТЬ ЛАКМУСОВОЙ БУМАЖКОЙ РЕФОРМИРОВАНИЯ ОТРАСЛИ. УК «ГАРАНТ-СЕРВИС» НАЧАЛА СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В 2006 ГОДУ, КОГДА ПРОЦЕСС «РАЗГОСУДАРСТВЛЕНИЯ» ТОЛЬКО НАБИРАЛ ОБОРОТЫ.

Первый контракт УК «Гарант-Сервис» с ГУЖА Колпинского района был заключен на срок 12 месяцев. Всего за год предостояло убедить жителей в том, что доверить новому предприятию управление своими домами безопасно и выгодно. Это с успехом удалось, и сегодня «Гарант-Сервис» – вторая по величине управляющая компания в Колпинском районе, на обслуживании которой находится 151 многоквартирный жилой дом.

Об особенностях ведения бизнеса в сфере ЖКХ, наболевших проблемах и первых победах мы беседуем с генеральным директором УК «Гарант-Сервис» Мариной ЯРОШ.

– Марина Валентиновна, как складываются сегодня отношения с органами власти?

– Самым конструктивным образом. Начну с того, что наше вхождение в рынок было поддержано администрацией Колпинского района, а также органами местного самоуправления. Таким образом, кредит доверия был выдан не только населением, но и администрацией.

ООО «Гарант-Сервис» и сейчас чувствует эту поддержку. Так, зимой нам было безвозмездно предо-

ставлено некоторое количество уборочной техники, что оказалось очень своевременным.

– Рыночные инструменты регулирования отношений уже достаточно прочно внедрились в сферу ЖКХ?

– К сожалению, пока органам исполнительной власти трудно привыкнуть к мысли, что частную управляющую компанию с собственниками и Жилищным Агентством связывают договорные отношения.

В результате на нас часто перекладывается решение вопросов, которые не являются предметом договора управления, например, оказание социальной помощи населению. Сам факт, что государство ведет социально ориентированную политику, мне очень импонирует. Тем не менее, такая практика ущемляет права других собственников, за счет которых мы вынуждены оказывать помощь социально незащищенным гражданам.

– Все хозяйствующие субъекты в сфере ЖКХ находятся в равных условиях?

– На мой взгляд, ЖКХ наименее других сфер российской экономики законодательно и нормативно проработана. Например, до сих пор в Санкт-Петербурге не определена граница ответственности управляющих компаний за содержание территорий за счет квартплаты населения. В результате компания, обслуживающая малоэтажные дома и рекреационные зоны, несет колоссальные убытки, потому что данная статья расходов не покрыта платежами населения. А предприятия, действующие в районах с высотной застройкой и небольшой площадью придомовых территорий, извлекают необоснованную прибыль.



К счастью, ситуация, сложившаяся этой зимой, привлекла внимание властей к проблеме и сдвинула решение вопроса с мертвой точки. Но средства, которые планируется выделить из городского бюджета, необходимо разумно и эффективно распределить, опираясь на объективные экономические расчеты. Иначе одни будут обогащаться, другие – терпеть убытки. О равных условиях в такой ситуации не может быть и речи. Такая же ситуация с тарифами на содержание и текущий ремонт общего имущества, которые не учитывают разный уровень затрат компаний в зависимости от конструктивных особенностей и ветхости дома.

– Насколько остро стоят для вас традиционные проблемы неплатежей населения, взаимодействия с монополистами и недоремонта?

– Формально договором управления обязанности сбора платежей возложены на управляющую компанию, но законодательно мы практически бесправны в защите своих интересов.

Существующее законодательство позволяет людям практически не платить вообще. Судебная система по взысканию задолженности с населения не работает. Исполнительное производство длится годами, работа судебных приставов неэффективна.

Недавно в Доме Предпринимателя, за его создание хочется сказать огромное спасибо губернатору СПб, состоялась встреча членов СРО «Жилищный комплекс» с депутатом Законодательного Собрания, на которой обсуждались пути выхода из сложившейся ситуации. Безусловно, необходимо вводить практику выселения неплательщиков, описи имущества для дальнейшей продажи с целью погашения задолженности. Нелишней была бы единая база данных о недобросовестных плательщиках, которая могла бы использоваться банками при выдаче кредитов. Словом, город должен подумать, какими полномочиями следует наделять управляющую компанию, потому что сложившаяся ситуация провоцирует жителей на потребительское отношение и к государству, и к соседу, а также угрожает управляющим компаниям банкротством в связи с невозможностью удовлетворить требованиям кредиторов.

Что касается монополистов, то не секрет, что поставщиками ресурсов порой навязываются крайне невыгодные условия взаимодействия, надлежащее качество ресурсов, например горячей воды и отопления, часто не обеспечивается. Городская прокуратура уже обратила внимание на то, что монополисты ведут себя на рынке некорректно. В городе начинает складываться положительная арбитражная практика по искам управляющих компаний. Это вселяет надежду на исправление ситуации.

Недоремонт давно является притчей во языцех. Особенно эта проблема актуальна для тех компаний, которые, как мы, обслуживают здания 40-х – 60-х годов постройки, никогда не видевшие капремонта.

Включить такие дома в программу ремонта за счет средств Фонда содействия реформированию нам не удалось. И нет никаких возможностей привести их в порядок, потому что глобальные работы в малозэтажных домах просто не могут финансироваться за счет средств населения. К сожалению, в настоящее время мы не располагаем информацией о планах города в отношении таких домов. Надеемся, что такие планы будут разработаны и профинансированы.

– Значит, внимание власть поддерживающих является насущной необходимостью?

– Нам интересно работать на этом рынке, потому что мы видим результат своих усилий. Поверьте, в районе с малозэтажной застройкой, где все друг друга знают, оценку своей деятельности получаешь сразу. Если бы мы заручились поддержкой государства, и у нас выстроился конструктивный диалог с властью, от этого все получили бы дивиденды. Потому что население видит, кто о нем по-настоящему заботится, и его благодарность всегда искренняя и деятельная. Например, в эту сложнейшую зиму жители безвозмездно помогли нам бороться со снежной стихией, относясь к возникающим сложностям с пониманием.

В качестве иллюстрации приведу пример. Сегодня много говорится о реализации ФЭ «Об энергосбережении». Но установка узлов учета – обязанность собственника, а не управляющей компании на безвозмездной основе. А если в доме 12–18 квартир, в которых преимущественно живут пенсионеры, более чем странно ожидать от собственников готовности установить узел учета тепла стоимостью до 500 тыс. рублей.

В данном случае целесообразно проведение инвентаризации жилищного фонда с учетом этажности, ветхости, недоремонта. А на основе полученных данных следует разработать программу адресной помощи. Во многих домах нашего района, например, установка узлов учета за счет бюджетных средств – единственная возможность реализации ФЭ № 261.

Кроме того, было бы справедливо с учетом данных инвентаризации установить дифференцированные тарифы на текущий ремонт и содержание общего имущества собственников, тогда можно было бы говорить о создании равных условий для управляющих компаний города. Надеюсь, что Жилищный комитет и Администрация Санкт-Петербурга услышат наши пожелания.

– Сегодня участники сектора ЖКХ объединяются в саморегулируемые организации. Способны ли СРО лоббировать интересы управляющих компаний?

– Безусловно, причем СРО это не только возможность консолидации, но и путь повышения профессионализма и налаживания деловых контактов.

Мы входим в СРО «Жилищный комплекс», которую возглавляет Евгений Львович ПУРГИН. Пользуясь случаем, хочу выразить свою признательность этому замечательному человеку за его труд и неравнодушное отношение к нашим общим проблемам. И самое главное: под его руководством СРО стала не инструментом коммерциализации, а реальной возможностью эффективного взаимодействия с властью.

*Беседовала Елена
Никитченко*

**Санкт-Петербург,
пос. Металлострой, Школьная ул., д. 12
Тел/факс: (812) 464-1864
Тел: (812) 464-1865**