

В редакцию нашей газеты от читателей поступает много вопросов, касающихся деятельности управляющих компаний. К сожалению, многие из обращений свидетельствуют о том, что далеко не все собственники жилья правильно понимают, как именно устроен процесс управления многоквартирными жилыми домами. Чтобы разобраться в этом, в качестве примера мы взяли крупнейшую управляющую компанию Петропавловска – ООО «УЖКХ».

Она работает на рынке управления многоквартирными домами уже более восьми лет и обслуживает более 500 многоквартирных домов, причем, главной ее отличительной черной является стабильность.

Крупная управляющая компания имеет преимущество перед более мелкими аналогичными организациями. Вследствие большей финансовой устойчивости за счет оборотных средств компания имеет возможность «маневрировать» деньгами и даже нести социальную нагрузку. Речь идет о выполнении экстренных работ аварийного характера в тех домах, которые в настоящий момент не имеют на это средств.

Одной из основных проблем «УЖКХ» на сегодняшний день стали долги жильцов по оплате жилищно-коммунальных услуг. Общая задолженность населения к середине нынешнего года достигла – страшно представить – 1 миллиарда 300 миллионов рублей. Задерживает квартплату в краевом центре, по некоторым данным, каждый четвертый собственник жилья. Злостные должники есть в каждом доме.

Между тем с управляющей компании никто не снимал обязанности производить текущий ремонт жилых зданий, организовать их отопление и водоснабжение. Тем, кто непосредственно занимается всеми этими работами, надо платить зарплату, необходимо производить отчисления в пенсионный фонд и фонд социального страхования. Расходы растут постоянно.

Добавим, что ООО «УЖКХ» управляет далеко не самыми новыми домами. Но даже там, где жилье в ужасающем состоянии, приходится ограничиваться мерами поддерживающего характера. Сделать хорошо, качественно и забыть потом о той или иной проблеме на долгие годы – не получается как раз из-за отсутствия средств.

В результате в некоторых домах, где больше всего неплательщиков, проводятся только аварийные работы, от которых управляющая компания не может отказаться ни при каких обстоятельствах. Ликвидируются течи, порывы коммуникаций. Кроме того, есть предписания государственной жилищной инспекции и прокуратуры, которые нужно выполнить, хоть тресни. И в итоге дома, где живут люди, накопившие громадные долги, уходят «в минус».

«Иначе говоря, управляющая компания готовит их к зиме за свой счет, ибо тратит на них денег больше, чем было собрано. Если бы все недоимки были собраны и оказались в распоряжении «УЖКХ», то была бы возможность своевременно рассчитываться с ресурсоснабжающими и подрядными организациями, – уверен заместитель генерального директора крупнейшей в городе управляющей компании Андрей Борисенко. – В противном случае получается, что люди недовольны работой коммунальщиков, но при этом сами вовремя не оплачивают их услуги».

Разумеется, ООО «УЖКХ» проводит и работу по взысканию долгов с нерадивых квартировладельцев. Этот процесс ведется по двум направлениям.

Во-первых, речь идет о трех этапах взыскания: досудебном (СМС-оповещение, уведомления по почте и с курьером), судебном и о стадии исполнительного производства. Последнее заключается в совместных со службой судебных приставов выездах к неплательщикам.

Во-вторых, управляющая компания индивидуально подходит к жильцам, которые попали в трудную жизненную ситуацию. Они и хотели бы, но не могут погасить долг. Такие люди могут рассчитывать на реструктуризацию долга или на рассрочку по его оплате. Но если речь идет об особо злостных неплательщиках, то их ждут жесткие меры. «У нас хватит и технических, и кадровых возможностей работать с каждым должником», – говорит Андрей Борисенко.

К сожалению, далеко не везде управляющая компания может рассчитывать на содействие советов домов. Хорошо, если совет создан в полном соответствии с Жилищным кодексом РФ. Проведено общее собрание собственников квартир, избран председатель, который знает основы законодательства в этой сфере и понимает свои

полномочия, права и обязанности.

Увы, нередко бывает наоборот. Допустим, какой-то жилец и его сосед ни с того, ни с сего решили, что они вдвоем – это правомочное собрание жильцов, которое может представлять интересы всего дома. И думают, что такой самопровозглашенный статус даст им некие преимущества перед другими жильцами. Например, требуют отремонтировать в первую очередь свой подъезд, в то время как дом остро нуждается в починке кровли. В результате получается не управление домом в соответствии с правовыми нормами, а самая настоящая анархия. При этом часто такой подход провоцирует скандалы между самими жильцами. Проходят какие-то альтернативные выборы. И с такими советами работать очень тяжело.

Несмотря на все эти сложности, ООО «УЖКХ» ищет возможности для участия в реализации федеральных, краевых и муниципальных программ. Так, например, предприятие во взаимодействии с администрацией Петропавловск-Камчатского городского округа участвует в городском проекте «Формирование комфортной городской среды», в рамках которой благоустраивает придомовые территории.

Одно из главных условий проекта – вовлечение в его реализацию широких масс населения. Общественное обсуждение, активное привлечение жителей к реализации планов по благоустройству – одна из приоритетных задач проекта. Для участия в данной программе жители любого многоквартирного дома, управляемого «УЖКХ», могут обратиться в кампанию, где их проконсультируют, а также окажут организационную и юридическую помощь.

Управляющая компания начала работу в этом направлении с самого начала действия данной программы. Только в 2017 году было благоустроено восемь придомовых территорий около зданий, находящихся под управлением «УЖКХ». На данный момент аналогичные работы проводятся еще на десяти придомовых территориях, находящихся под управлением «УЖКХ». Это половина всех дворов, которые предполагается обновить и привести в порядок в нынешнем году. В перечень работ входит асфальтирование, обустройство автомобильных парковок, монтаж освещения, установка детских площадок, урн, скамеек, озеленение, и другие виды работ.

Соб. инф.