

В Петропавловске идет нелегальный передел рынка управления недвижимостью

Молодые пронырливые люди в деле управления многоквартирными жилыми домами порой напоминают обезьян с гранатами. Не имея почти никакого профессионального опыта в этой сфере и уповая лишь на протекцию влиятельной родни, они вряд ли могут предложить жильцам качественные услуги. Но, получив любыми средствами в управление хотя бы несколько зданий, без особых усилий обеспечивают себе стабильный и бесперебойный источник дохода. Поэтому клиентуру привлекают методами, зачастую очень похожими на рейдерский захват.

Пусть мама услышит

В июне нынешнего года «Вести» подробно рассказывали о том, как расширяет свое присутствие на рынке жилищно-коммунальных услуг созданная около двух лет назад управляющая компания «Ваш дом» с уставным капиталом всего в 20 тысяч рублей. Половиной этой фирмы, созданной около двух лет назад, владеет 22-летний предприниматель Ростислав Цирковный, ранее работавший электромонтером в региональном отделении Пенсионного фонда РФ. Он же является и генеральным директором данной «жилконторы».

Кроме этого, господин Цирковный известен в Петропавловске разве что сокрушительным фиаско на выборах в краевой парламент, не слишком успешным участием в состязаниях по поднятию тяжестей, а также тем, что 10 лет назад во время рождественского фейерверка в него угодила пиротехнический заряд, о чем он не преминул известить тогдашнего Президента РФ Дмитрия Медведева.

О стиле ведения бизнеса, избранном этим юношей, в частности, написали в своем коллективном обращении жильцы дома № 24 на улице Дальней, который якобы по их собственному желанию в прошлом году сменил управляющую компанию.

«В мае 2017 года мы узнали, что наш дом переходит под управление другой управляющей компании – ООО УК «Ваш дом», однако многие собственники голосовали

против перехода, или не голосовали вообще, – говорится в письме. – Представители ООО УК «Ваш дом» ходили по квартирам, вводили людей в заблуждение, прося расписаться лишь за проведенное с ними собеседование. Тех собственников, которых не было дома, они просто вносили в список воздержавшихся, что является прямым нарушением права на голосование».

Аналогичные претензии предъявляли «Вашему дому» жильцы и других домов.

В редакции имеются жалобы квартировладельцев в домах на Звездной, 30 и Циолковского, 35. Возмутившие собственников жилых помещений бесцеремонные, по их мнению, аферы, можно объяснить, изучив подробнее родословную недостреленного в свое время петардой предпринимателя. Дело в том, что отдел муниципального жилищного контроля в мэрии Петропавловска возглавляет его родная мать, Александра Рашитовна Цирковная.

Согласно официальному документу под названием «О порядке осуществления муниципального жилищного контроля на территории Петропавловск-Камчатского городского округа», принятому решением городской думы от 28.08.2013 № 113-нд, именно госпожа Цирковная и ее подчиненные обязаны «осуществлять контроль в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей посредством организации и проведения проверок соблюдения обязательных требований к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решений».

С момента нашей первой публикации на данную тему прошло почти четыре месяца. Александра Цирковная по-прежнему остается при своей должности. Более того, в ее отношении даже не начата служебная проверка в связи с очевидным в данном случае конфликтом интересов. Под этим термином законодательство подразумевает ситуацию, при которой личная заинтересованность человека может повлиять на надлежащее, объективное и беспристрастное исполнение им должностных обязанностей.

Распишитесь и получите

Методы Ростислава Цирковского хорошо усвоил и его партнер по «Вашему дому», некто Артур Егоров. Начинали этот проект они вместе, в равных долях. Гендиректором

господин Цирковный стал, надо полагать, исключительно по семейным обстоятельствам. Глупо было бы думать, что, имея маму на хлебной должности в муниципалитете, он остался бы на вторых ролях. Однако, судя по дальнейшим событиям, когда в «Ваш дом» потекли первые деньги, между друзьями, похоже, пробежала черная кошка.

Во всяком случае в конце декабря 2017 года господин Егоров зарегистрировал вместе с неким Александром Герасименко новую управляющую компанию – ООО «КамчатЖКХ». Уставный капитал этого микропредприятия (именно таков его статус, согласно Единому государственному реестру юридических лиц) составляет всего 10 тысяч рублей. Две трети у Егорова, остальное принадлежит Герасименко. Столь скромные вложения в свежее испеченный бизнес объясняются, скорее всего, отнюдь не стесненными финансовыми обстоятельствами двух жилищно-коммунальных предпринимателей.

Дело в том, что участники общества с ограниченной ответственностью (в нашем случае – Егоров и Герасименко) по закону отвечают по его обязательствам только в пределах принадлежащих им долей в уставном капитале общества. Что это значит?

В случае возникновения у «КамчатЖКХ» каких либо финансовых проблем, его учредители должны будут заплатить кредиторам на двоих только те самые 10 тысяч. Остальное придется простить. Для сравнения: индивидуальные предприниматели несут риск ответственности по долгам всем своим личным имуществом, но господ Егорова и Герасименко это не касается.

По-видимому, ограниченная ответственность настолько воодушевила двух хозяев миниатюрной «управляйки», что они уже через несколько месяцев после регистрации своего детища стали присматривать многоквартирные здания, с жителей которых можно было бы стричь купоны. Одним из первых «под раздачу» попал дом № 5 на улице Солнечной в краевой столице. В нем пять этажей и 119 квартир общей площадью 5 380 квадратных метров. Построен он в 1978 году и по петропавловским меркам считается совсем не старым. Во всяком случае капитального ремонта не потребует еще как минимум 10 лет.

До сих пор дом находился в ведении ООО «УЖКХ». Последний договор с крупнейшей управляющей компанией краевого центра по решению общего собрания собственников

жилья был подписан 1 июня 2010 года. Всех все устраивало, однако в один из дней нынешнего лета жильцы вдруг узнали, что «УЖКХ» к их дому отношения больше не имеет, а плату за коммунальные услуги теперь они должны перечислять совсем другой фирме с подозрительно похожим названием.

Как выяснилось, такая ситуация сложилась после заочного голосования, якобы проведенного с 14 по 30 июля. Представители «КамчатЖКХ» получили в свое распоряжение бюллетени с подписями квартировладельцев, которые чуть ли не единогласно высказались за смену управляющей компании. Но сами жильцы категорически утверждают: голосование сфальсифицировано.

Если обладатели квадратных метров в доме № 5 на Солнечной были настолько недовольны услугами ООО «УЖКХ», то вряд ли они направили бы в эту компанию коллективное обращение с просьбой о помощи. «Просим вас разобраться в законности проведения голосования, – говорится в документе. – В предоставленных бюллетенях мы не голосовали за выбор новой управляющей компании. Однако, как было выяснено позже, в бюллетенях были проставлены отметки «За» в пунктах за расторжение договора с прежней управляющей компанией».

ООО «УЖКХ», в свою очередь, переадресовало письмо считающих себя цинично обманутыми жильцов в прокуратуру Петропавловска. В настоящее время ведомство проверяет все обстоятельства случившегося.

Управдом без лицензии

Самое удивительное в этой бизнес-схеме, опробованной Ростиславом Цирковым и взятой на вооружение его последователями, заключается даже не в итогах голосования жильцов, которые, мягко говоря, сомнительны. Полагаем, отцы-основатели ООО «КамчатЖКХ» – Артур Егоров и Александр Герасименко – так спешили поскорее начать собирать деньги с собственников жилья, что как-то упустили из виду то, что сперва их микропредприятию следовало получить лицензию.

С 1 января 2015 года вступил в силу закон, в соответствии с которым отныне управлять многоквартирными жилыми домами могут лишь те компании, которые прошли

обязательную процедуру лицензирования. Но на официальных интернет-сайтах Государственной жилищной инспекции Камчатского края и администрации ПКГО, где размещены списки лицензированных управляющих компаний, никакой информации об ООО «КамчатЖКХ» не было даже на момент подготовки данного материала. Между тем заочное голосование на Солнечной, 5 проходило двумя месяцами ранее. Неужели многоквартирный дом с его финансовыми потоками прибрала к рукам фирма, действующая незаконно?

Получается, что больше сотни семей, живущих в одном доме, ни с того ни с сего вдруг решили доверить свою недвижимость в управление малоизвестной фирме, не имевшей до сих пор опыта подобной деятельности и даже не дававшей рекламы. Тем более что последнее без лицензии вообще противозаконно.

Как же так вышло, что ни краевую жилищную инспекцию, ни управление коммунального хозяйства и жилищного фонда муниципалитета эта явная нестыковка не насторожила?

Фальсификация итогов общих собраний собственников жилья в последнее время стала наиболее распространенным способом, позволяющим нечистым на руку коммунальщикам приобрести наиболее прибыльный жилфонд или незаконно повысить тарифы для жильцов. До 2015 года такие действия оставались ненаказуемыми. Уголовные дела по этим фактам не возбуждались, так как протоколы общих собраний и листы решений собственников не считались официальными документами, а значит, их подделка не подпадала под статью 327 Уголовного кодекса РФ.

Три с половиной года назад законодательство поменялось. Вступили в силу поправки в Жилищный кодекс, в соответствии с которыми протоколы общих собраний и решения собственников признаны официальными документами. Так что теперь за их подделку, изготовление или сбыт может грозить до двух лет лишения свободы. Даже при наличии мамы на муниципальной службе.

Что касается Ростислава Цирковного, который начинал на рынке жилищно-коммунальных услуг вместе с Артуром Егоровым, он (точнее, его мама), как нам кажется, прекрасно понимает все теневые механизмы привлечения клиентуры в малоизвестные «управляйки». Вот как он рассуждал о конкурентах в недавнем интервью одной из местных газет: «Недобросовестные – это те компании, которые

используют грязный подход в бизнесе: от рейдерских захватов домов (Это он про себя? – **Ред.**) до порочащих честь, достоинство и деловую репутацию заказных статей». Наши читатели по этому поводу могут вспомнить известную поговорку о воре и горящей на нем шапке.

Мы надеемся, что прокуратура Петропавловска в установленные сроки даст правовую оценку действиям Артура Егорова и Александра Герасименко, а также принадлежащего им общества с ограниченной ответственностью. В то же время собственникам жилья в других домах, чтобы не попасть впросак, мы советуем более внимательно относиться к молодым людям, которые ходят по квартирам и назойливо просят подписать какие-либо бумаги. Если же вдруг выяснится, что сборщики автографов пришли из ООО «КамчатЖКХ», то их вовсе не следует пускать на порог.

Во всяком случае до тех пор, пока не предъявят оригинал лицензии.

Соб. инф.