

# НАЧАЛЬНИК МЕТРОВ

## ПЕРМСКИЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ В НАПРЯЖЕНИИ — ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ РЕШИЛИ СОКРАТИТЬ ИХ ЧИСЛО, СОЗДАВ СИСТЕМУ ВЫДАЧИ ЛИЦЕНЗИЙ. ЛИЦЕНЗИЮ НУЖНО БУДЕТ НЕ ПРОСТО ОПЛАТИТЬ, НО И ЗАВОЕВАТЬ, ОТВЕТИВ НА СЕРЬЕЗНЫЕ ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЕ ВОПРОСЫ. РЕШИТ ЛИ ЭТО ПРОБЛЕМУ ДОБРОСОВЕСТИ УК И КАКИЕ ИСПЫТАНИЯ ПРИДЕТСЯ ИМ ПРОЙТИ — В МАТЕРИАЛЕ ВГ. ВЯЧЕСЛАВ СУХАНОВ

**НАСИЛЬНО ЖИЛ НЕ БУДЕШЬ** В Перми эксплуатируется более 15 млн кв. метров жилья — это почти семь тысяч многоквартирных домов. При этом жилой фонд Перми характерен относительно небольшим процентом изношенности домов. По данным департамента ЖКХ, в среднем процент износа многоквартирных домов составляет 45–50%, что соответствует общефедеральному уровню. Сегодня жилым фондом города управляют 115 компаний и 1118 товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и жилищно-строительных кооперативов. По состоянию на 1 января 2014 года из 6209 многоквартирных домов города — 484 находятся в непосредственном управлении (договоры с поставщиками коммунальных услуг заключаются каждым собственником помещения от своего имени. Он отвечает сам за себя, хотя и на основе решения общего собрания. — ВГ), 5785 — в ведении управляющих компаний, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов. Крупнейшей организацией, консолидирующей управление порядка 60% жилого фонда Перми, является НП «Ассоциация управляющих компаний Перми» (АУК). Около 20% управляющих компаний входят в НП «Пермская СРО ЖКХ» (председатель правления — Александр Самонов). При этом муниципального и ведомственного жилья в Перми осталось менее 5%.

До 2006 года почти 100% жилого фонда города распоряжались муниципальные учреждения «Жилищные службы» (ЖС). В каждом городском районе действовали по одной-две таких структуры. Они подчинялись напрямую районным администрациям и занимались распределением среди подрядных организаций муниципальных заказов на обслуживание жилья. Городские власти под руководством тогдашнего мэра Аркадия Каменева активно выражали недовольство работой этих учреждений. Основная претензия касалась объемов жилья, находящегося на обслуживании ЖС. Так, например, сотрудники ЖС Мотовилихинского района содержали более 2,4 млн кв. м жилья. Из-за этого, по мнению чиновников мэрии, страдало качество работ. Отметим, что муниципальные ЖС управляли в основном частным жилым фондом — к этому времени бесплатная приватизация жилья, затеянная после распада СССР, в городе фактически закончилась.

В 2003 году горадминистрация разработала проект, согласно которому в каждом районе вместо жилищных служб создавались несколько управ-

ляющих компаний, которые должны были конкурировать друг с другом. Для этого планировалось наделить жителей правом самостоятельно выбирать управляющую компанию. Согласно проекту, каждая управляющая компания должна была обслуживать 150–300 тыс. кв. м жилья. Площадкой для эксперимента выбран центральный район Перми — Ленинский. В 2006 году был проведен конкурс на распределение жилого фонда Ленинского района, по итогам которого весь жилой фонд района был отдан в управление ООО УК «Пермская модель комфорта» (ПМК), первой управляющей компании коммунального холдинга «Развитие территорий Урала» депутата заксобрания края Алексея Луканина и предпринимателя Александра Зотова. В дальнейшем на основе ПМК была создана «Ассоциация управляющих компаний».

В 2006–2007 годах конкурсы мэрией больше не проводились — новое федеральное законодательство закрепило за гражданами право выбора управляющей организации. При неофициальной поддержке новых городских властей стали массово регистрироваться управляющие компании, которые ринулись в жилой фонд предлагать свои услуги жильцам. Первыми УК стали бывшие подрядные организации, которые работали по заказам ЖС. Жилищные службы этому процессу не противостояли и вскоре были ликвидированы. В первоначальном распределении рынка управления жилфондом преуспели компании холдинга «Развитие территорий Урала». Замглавы Перми Александр Фенев, отвечавший за сферу ЖКХ, покинул пост и также принял участие в этом процессе — он возглавил наблюдательный совет НП «Гильдия управляющих компаний». Совет АУК, надо отметить, возглавлял господин Луканин.

Предполагалось, что новые управленцы жильем будут вести более эффективный бизнес и решат извечную проблему муниципальных служб — недосбор денег с населения и растущие долги перед поставщиками ресурсов.

**ЗАДЕЛИ ЗА ЖИЛОЕ** Однако этого не произошло: начавшие с чистого финансового листа УК стали быстро копить долги перед поставщиками тепла, электроэнергии и воды. Поставщики обвиняли управляющие компании в воровстве. А управляющие компании заявляли, что ресурсоснабжающие организации выставляют завышенные счета — из-за потерь на сетях ресурсов в дома по факту поступает меньше и оплачивать разницу УК не желают.



В ПЕРМИ ЭКСПЛУАТИРУЕТСЯ БОЛЕЕ 15 МЛН КВ. МЕТРОВ ЖИЛЬЯ — ЭТО ПРИБЛИЖИТЕЛЬНО СЕМЬ ТЫСЯЧ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

По версии поставщиков, сейчас долг пермских УК превысил 10 млрд руб. По состоянию на 1 апреля 2014 года общий долг перед Пермским филиалом ОАО «ТГК-9» и ООО «Пермская сетевая компания» составляет 7,57 млрд руб. 78% всех долгов приходится на компании, управляющие жилым фондом. Просроченная задолженность перед ООО «Газпром межрегионгаз Пермь» на 1 апреля составила 1,3 млрд руб.

Представители ресурсоснабжающих организаций и эксперты считают, что реформа управления жилым фондом Перми принесла в основном негативные моменты. Александр Фенев считает главной ошибкой реформы утрату муниципалитетом контроля за управляющими компаниями. «Когда моя команда начинала реформу, позиция была такой: контроль за управляющими компаниями должны были осуществлять не только собственники жилья, но и муниципалитет. В первые пять лет горадминистрация вместе с жилищной инспекцией должны были держать руку на пульсе, контролировать все финансо-

вые потоки. Собственника жилья нужно учить и сопровождать, прежде чем отправлять в самостоятельное плавание. Я хотел внедрить добровольный процесс контролирования, но тогдашнее руководство города сочло это нерыночным механизмом, и это стало одной из причин моего ухода», — рассказал господин Фенев.

По мнению бывшего замглавы, управляющие компании за восемь лет работы не преуспели ни в погашении долгов, ни в текущем ремонте: «Состояние домов ухудшается, но это проблемы собственников, а не УК. Нерадивых управляющих практически невозможно поменять. Робкие попытки жильцов заканчиваются длительными судами, которые они проигрывают». Господин Фенев считает, что на рынке управления услуг не появился главный участник — покупатель этой услуги, он же собственник жилья, который грамотно будет разбираться в предложениях управляющих и выбирать для себя лучшее. Советник главы Перми по вопросам ЖКХ, депутат гордумы Перми Денис Ушаков называет сферу

**ПРЕДСТАВИТЕЛИ РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО РЕФОРМА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ФОНДОМ ПЕРМИ ПРИНЕСЛА В ОСНОВНОМ НЕГАТИВНЫЕ МОМЕНТЫ**



ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА