

КОММУНАЛЬНЫЙ ГОСЭКЗАМЕН

ЗАВЕРШАЯ ГОД, ИГРОКИ ВОРОНЕЖСКОГО КОММУНАЛЬНОГО РЫНКА УЛАЖИВАЮТ ФИНАНСОВЫЕ РАЗНОГЛАСИЯ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ И «АКТИВНО ПРОДОЛЖАЮТ РАБОТАТЬ», ОПРОВЕРГАЯ СЛУХИ О ЛИКВИДАЦИИ И БАНКРОТСТВЕ. ВСЕ ЭТО НЕ ПРОСТО НАВЕДЕНИЕ ПОРЯДКА, НО И ПОДГОТОВКА К ИСПЫТАНИЮ, КОТОРОЕ ЖДЕТ УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ В НОВОМ ГОДУ, – К ПОЛУЧЕНИЮ ЛИЦЕНЗИИ. СПЕЦИАЛИСТЫ КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ УТВЕРЖДАЮТ, ЧТО ГРЯДУЩЕЕ НОВОВВЕДЕНИЕ МОЖЕТ СЕРЬЕЗНО ВИДОИЗМЕНИТЬ РЫНОК. ЕКАТЕРИНА ВЕСЕЛИНА

Согласно данным сайта «Реформа ЖКХ», на который ссылается и Государственная жилищная инспекция Воронежской области, сегодня местный рынок ЖКХ делят 254 организации. Из них 139 товариществ собственников жилья (ТСЖ), 97 управляющих компаний (УК) и 17 жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Всего они отвечают за 4,743 тыс. домов общей площадью 23,4 млн кв. м.

ТРОЙКА С МИНУСОМ Тройка основных игроков местного рынка: ОАО «УК Ленинского района», ОАО «УК Советского района» и ОАО «УК Левобережного района» — выходцы из ликвидированного некоммерческого партнерства «Воронежская коммунальная палата» (ВКП), еще полтора года назад контролировавшего порядка 60% жилищного фонда (более 3 тыс. домов) города. Теперь, по собственным данным компаний, в управлении УК Ленинского района находятся 522 дома (1,2 млн кв. м), УК Советского района контролирует 483 дома (1,8 млн кв. м), а на УК Левобережного района приходится 348 домов (977 тыс. кв. м). Остальные выходцы из ВКП также работают в разных районах города, но с куда более скромной долей площадей. Так, в Коминтерновском районе на семь УК (ООО «РЭК Жилищное Единство», «РЭК Жилищное Содружество», «УК “Мастер”», «УК РЭП-101», «РЭК Комфорт», «УК Коминтерновского района» и «УК “Городок”») приходится 755 многоквартирных домов. В Железнодорожном районе города ООО «РайДЭЗ ЖКХ Железнодорожного района» и ОАО «УК Железнодорожного района» делят 365 домов. А две организации Центрального района, ООО «РЭК Центральный» и ОАО «УК Центрального района», управляют всего 447 домами. Таким образом, общее число домов, контролируемых бывшими организациями палаты, — 2,9 тыс., или свыше 50% от общего числа домов, обслуживаемых воронежскими организациями.

По отчетности за 2013 год «доход от управления» УК Ленинского района превысил 200 млн руб., УК Советского района — более 256 млн руб., а УК Левобережного района — свыше 549 млн руб. В текущем году эти цифры не должны существенно измениться, так как, по данным УК, в уходящем году их клиентская база осталась на прежнем уровне. Отметим, что, по данным «СПАРК-Интерфакс», ОАО «УК Ленинского района» закончило 2013 год с чистым

КОГДА НА БАЛАНСЕ КОМПАНИИ ЧИСЛИТСЯ ПОЧТИ ПОЛТЫСЯЧИ ДОМОВ, МНОГИЕ ИЗ КОТОРЫХ ДАВНО ТРЕБУЮТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, СОДЕРЖАТЬ ИХ ЗА «ПЕРВУЮ СТРОКУ» НА ДОЛЖНОМ УРОВНЕ КРАЙНЕ СЛОЖНО



ОБЪЕКТИВНО ОЦЕНИТЬ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УК СЕГОДНЯ КРАЙНЕ СЛОЖНО, СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ

убытком в 663 тыс. руб., ОАО «УК Советского района» — с 2,5 млн руб. убытка, а ОАО «УК Левобережного района» — с 1,7 млн руб.

«Нас не удивляет, когда активные собственники в поисках лучших решений для своих ветхих домов голосуют на собрании о выходе в ТСЖ, — рассказывает Константин Дундуков, главный инженер УК Ленинского района. — Ведь когда на балансе компании числится почти полтысячи домов, многие из которых давно требуют капитального ремонта, то содержать их за “первую строку” на должном уровне крайне сложно. Но собственники должны понимать, что ТСЖ будет работать с тем же скудным финансированием, что и УК. Или придется выносить на голосование вопрос повышения платы. Чтобы выполнить минимальный перечень услуг, установленный федеральным законодательством, “первая строка”, по оценкам федеральных экспертов, должна быть не меньше 25 руб. с квадратного метра».

Эффективность работы управляющих организаций попыталась оценить госкорпорация «Фонд содействия реформированию ЖКХ», составив рейтинг на основе разработанной методики из пяти направлений (масштаб деятельности, финансовая устойчивость, эффективность деятельности, репутация, прозрачность). В этом рейтинге Воронежская область заняла 34-е место из 83, не попав, таким образом, ни в «Топ-5 лучших», ни в «Топ-5 худших» субъектов. В мониторинге участвовали 233 воронежские организации, которые дальше показателя «высокий» (присвоен был лишь одному ТСЖ ЖК «Ломоносовский») не продвинулись, хотя впереди были еще два — «наивысший» и «очень высокий». «Выше среднего» оценили семь организаций, «средних» оказалось 38, «ниже среднего» — 35, «удовлетворительных» — 34, «неудовлетворительных» — 33, с уровнем «низкий» — 25, а больше всего — 60 — «предельно низкий». Последней характеристики, к примеру,

удостоилась УК Коминтерновского района, обслуживающая 239 домов.

Впрочем, руководитель общественного совета по вопросам ЖКХ Воронежа Ольга Фролова утверждает, что не знакома с методикой, позволяющей объективно оценить работу управляющих организаций: «Какой показатель может быть наиболее эффективным? Количество обращений? А что если в одном доме люди жалуются, а в другом нет? Акт выполненных предписаний, которые управляющей компании дали Роспотребнадзор и Жилищная инспекция? Этот показатель тоже необъективен. Одна компания получает предписание на ремонт кровли, которое она не выполнит из-за больших затрат, а вторая, образно говоря, «убраться в подъезде», с чем проблем не возникнет».

ПОЛУЧИТЬ И УДЕРЖАТЬ С сентября текущего года в силу вступил федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный ко-



ЖКХ