

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И РОСТ ПРАВОВОЙ ГРАМОТНОСТИ ГРАЖДАН ТРАНСФОРМИРОВАЛИ РЫНОК УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ. НЕДОБРОСОВЕСТНЫЕ ИГРОКИ ПОКИНУЛИ РЫНОК САМОСТОЯТЕЛЬНО ИЛИ ПО РЕШЕНИЮ СУДА. ОСТАВШИЕСЯ КОНКУРИРУЮТ ЦИВИЛИЗОВАННО И БОРЮТСЯ ЗА КЛИЕНТОВ КАЧЕСТВОМ УСЛУГ. И ЕСЛИ РАНЬШЕ ЦЕННЫМ АКТИВОМ БЫЛИ ДОМА, НА КОТОРЫХ МОЖНО ЗАРАБАТЫВАТЬ, ТО ТЕПЕРЬ НА ВЕС ЗОЛОТА УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ, СПОСОБНЫЕ ГРАМОТНО УПРАВЛЯТЬ ФОНДОМ. И УЖЕ ОНИ ВЫБИРАЮТ СВОИХ КЛИЕНТОВ. ЮЛИЯ СЫРОВА

По состоянию на июль 2019 года в Пермском крае действуют почти 400 управляющих компаний и около 2 тыс. ТСЖ. Такими данными располагает Инспекция государственного жилищного надзора. УК, ТСЖ и ЖСК управляют более чем 21 тыс. многоквартирных домов и составляют друг другу конкуренцию за средства жильцов. При этом почти 12 тыс. домов управляются УК. Оперировать приходится возрастным жилищным фондом, который требует вложений. Средний возраст дома в Перми — 21 год, в крае — 50 лет.

Еще несколько лет назад создание управляющей компании считалось возможностью легкого заработка: жители оплачивали квитанции и по-прежнему переводили деньги ресурсоснабжающим организациям. Эта ситуация породила появление ряда недобросовестных компаний, которые искали возможности извлечения большей прибыли или личной выгоды. Так, например, существовала практика помещения поступивших средств на краткосрочные вклады, создания компаний-клонов, рассылки двойных квитанций. Другие УК могли банально не направлять «ресурсникам» поступающие от жильцов деньги. Параллельно шла борьба за активы — многоквартирные дома. Как вспоминает юрист НКО «Пермский фонд содействия ТСЖ» Станислав Шестаков, имели место даже факты фальсификации протоколов собраний жильцов. Рынок УК был не отрегулирован во всей России.

В итоге федеральные власти приняли решение сделать сферу управления многоквартирными домами более цивилизованной и прозрачной. В 2015 году стартовало лицензирование управляющих компаний. Проверку проходили и их руководители — им нужно было подтвердить свои компетенции и получить аттестат. Эти новации существенно изменили положение дел на рынке коммунальных услуг.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ ОТБОР Как сообщили в Инспекции госжилнадзора Пермского края, с 2015 года ведомство отозвало лицензии у 176 управляющих компаний. Среди причин — заявление от компании о прекращении пред-



ПЕРЕХОД НА ПРЯМЫЕ РАСЧЕТЫ ЖИЛЬЦОВ С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПОМОГ СОКРАТИТЬ КОЛИЧЕСТВО НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

принимательской деятельности, вступление в законную силу решений судов об аннулировании лицензии, признание лицензиата банкротом. Еще одна санкция ведомства, начавшая применяться с 2018 года, — дисквалификация руководителей УК, тогда как ранее им грозил только штраф. Меры воздействия могут быть применены, если руководитель нарушает правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, некачественно предоставляет населению коммунальные услуги, не выполняет в срок предписания и многое другое. Таким образом, с 2018 года по возбужденным госинспекцией жилнадзора административным делам суды дисквалифицировали 158 руководителей, причем 58 из них лишались должности повторно. Все они пополнили реестр дисквалифицированных лиц Минстроя России.

Имели место и уголовные дела. В Пермском филиале «ЭнергосбыТ Плюс» сообщили, что за 2018–2019 годы в регионе было возбуждено 11 уголовных дел в отношении руководителей управляющих организаций. «В 2019 году были вынесены приговоры в отношении семи нерадивых директоров УК и председателей ТСЖ, с общим сроком назначенных реальных наказаний более 23 лет тюремного заключения», — рассказали в компании. Главная причина, по которой управленцы оказываются на скамье подсудимых, — махинации с платежами граждан за отопление и горячую воду. Речь идет об использовании «серых» расчетных центров, собирающих оплату с населения за коммунальные услуги, через которые производилось хищение собранных средств под видом оплат несуществующих работ,

якобы выполненных для УК и ТСЖ. Заявленный энергетиками ущерб по уголовным делам в 2018 году составил 348,2 млн руб. Это средства, которые должны были быть направлены на ремонты и подготовку теплосетевой инфраструктуры, рассказывают в компании.

Кроме того, в 2017 году, то есть еще до принятия соответствующего федерального закона, Инспекция госжилнадзора организовала работу по переводу населения на прямые платежи с ресурсоснабжающими организациями. Как отмечают в ИГЖН, мера была направлена на «снижение задолженности и повышение дисциплины в сфере ЖКХ». На сегодняшний день, по данным инспекции, на прямые расчеты с ресурсоснабжающими организациями перешли более 380 тыс. собственников помещений, а собираемость



Владимир Даут, генеральный директор ПАО «Метафракс»

*Уважаемые коллеги и партнеры, работники строительной отрасли!
Примите самые теплые поздравления
с профессиональным праздником – Днем строителя!*

Это праздник людей ответственной и благородной профессии, чье главное жизненное призвание – строить и созидать. Используя накопленный опыт и современные технологии строительства, вы способны воплотить любые архитектурские решения. С прочного фундамента, заложенного вами, начинается жизнь всех промышленных предприятий, объектов социальной инфраструктуры и, что особенно важно, комфортная и достойная жизнь человека.

Строительство – это всегда развитие и рост. Объекты, которые вы создаете, формируют облик нашего края и дают региону мощнейший импульс для развития. Одним из таких масштабных проектов является и комплекс «Аммиак – карбамид – меламина», который компания «Метафракс» активно возводит в Губахе. Он даст новые рабочие места, инвестиции в город и уверенность в будущем.

Позвольте искренне поблагодарить вас, уважаемые строители, за профессионализм, ответственность и созидательную работу. Особые слова благодарности коллективу «МетаТрансСтроя» – компании с большим потенциалом и крепкими трудовыми традициями. Желаем вам доброго здоровья, благополучия, неиссякаемой энергии, интересных проектов, успешных тендеров и уверенного движения вперед!



Армен Гарслян, председатель Совета директоров ПАО «Метафракс», депутат Законодательного собрания Пермского края от фракции «Единая Россия»

