

или о том, какие плоды реформирования ЖКХ пожинают УК и ТСЖ...

Статья Н.Бетчер в газете Северная Осетия за 15 декабря 2011 г.

Опыт моздокской управляющей компании по обслуживанию многоквартирных домов стал предметом обсуждения на недавнем собрании в районном Доме культуры. Собрание, надо сказать, было многолюдным, ибо вопрос касался жизни сотен и сотен людей, выбравших «Управ Дом» в качестве партнера, взявшего на себя солидарную с жильцами ответственность за техническое состояние жилья. Собрание же это, участниками которого были и рядовые члены ТСЖ, и председатели домовых комитетов, и депутаты собрания представителей Моздокского городского поселения во главе с мэром города Георгием Адамовым, и руководители подрядных организаций, было примечательно тем, что на суд общественности был вынесен не только абсолютно прозрачный анализ того, чем занималась УК в 2011 году, но и поставлен вопрос ребром: а есть ли будущее у структур, порожденных реформой ЖКХ?

Не было ни общих фраз, ни «закамуфлированных» цифр, не наблюдались попытки управленцев уйти от критики потребителей их услуг. Мало того, «Управ Дом» использовал для аргументации анализа видеопроектор, выносной экран, а видеоотчет о ходе собрания разместил 12–13 декабря на своем сайте в Интернете. Словом, сделал все, чтобы информация УК дошла буквально до каждого моздокчанина.

«СО» посчитала необходимым обратиться к главному инженеру ООО УК «Управ Дом» Сергею Бабич с просьбой поделиться и опытом работы, и наболевшим. Возможно, для кого-то эти размышления окажутся созвучными собственным, потому что разговор о трудностях управления многоквартирными домами в лице многочисленных ТСЖ и управляющих компаний, действующих сегодня на жилищно-коммунальном «поле» республики, все чаще сводится к перспективе банкротства. Почему?

– На собрании актива мы сделали анализ финансового состояния и задумались над тем, каковы же перспективы работы УК «Управдом» в 2012 году. На протяжении ряда лет неудержимо растут цены на энергоносители, увеличиваются налоги. Это приводит к увеличению стоимости и материалов, и работ, а в конечном итоге – к увеличению тарифов. Так, за 4 года работы тариф на услуги нашей компании вырос с 5,70 руб. до 10,80 руб. на 1 кв. метр, т.е. на 89 процентов. Вместе с тем, только в 2011 г. налоги на внебюджетные фонды увеличились... на 240 процентов! Тарифная ставка рабочих возросла с 1450 руб. в 2007 г. до 4200 руб. в 2011 г.

Возросла и стоимость материалов, используемых для обслуживания домов: от 20 % до 45 % (за 2011 г.).

Ограничение роста тарифа для управляющих компаний до 15% при значительном увеличении налогов, стоимости энергоресурсов, работ и материалов «подкосило» финансовое состояние управляющих компаний. По официальной статистике, 90 процентов УК доведены до состояния банкротства, износ инженерных сетей составляет от 60 до 80 процентов. Разумеется, потребители наших услуг не могли не заметить, что «Управдом» снизил свои объемы работ по обслуживанию домов. Мы честно объяснили людям основную причину: отвлечение значительных средств на удорожание стоимости работ, ликвидацию последствий стихии, которая обрушилась на наш город.

А в 2012 году, дважды – с 1 июля и с 1 сентября – Правительство РФ рекомендовало поднять тарифы на ЖК-услуги, ограничив их рост 12 процентами. Вроде бы неплохая мера. Но она касается только деятельности управляющих компаний и коммунальных предприятий – водоканала и тепловых сетей. Цены же на энергоносители будут расти большими темпами.

А теперь о главном. Федеральный закон № 261-ФЗ обязывает управляющие компании до конца 2012 г. провести обследование энергоэффективности всех домов с составлением энергетических паспортов. Это обследование должно осуществить специализированное предприятие. Стоить его услуги будут от 80 до 100 тыс. рублей (не говоря о стоимости устранения выявленных недостатков). Этот же закон обязывает нас в те же сроки установить общедомовые приборы учета тепла и воды, что обойдется, по самым скромным подсчетам, приблизительно в 400 тыс. рублей. После многолетнего бездействия пожарная инспекция стала требовать немедленного устранения недостатков по пожарной безопасности домов, предъявляя невыполнимые требования и налагая штрафы. Разумеется, мы тоже – за безопасность проживания людей. Но эти работы не подкреплены финансово, так как не входят в перечень услуг по обслуживанию домов.

Чтобы выполнить требования 261-го закона и пожарной инспекции, наша УК должна включить стоимость этих работ в тариф. А это около 30 руб. за 1 кв.м.

Большое расходование финансовых средств компании было связано с ликвидацией последствий стихии, обрушившейся на Моздок. Остро встал вопрос о необходимости страхования домов. Эти затраты также подлежат включению в тариф. Как же быть? Ведь уровень доходов нашего населения не соответствует такому неудержимому росту расходов. Штрафные же санкции за невыполнение указанных работ окончательно подорвут финансовое состояние компании и доведут ее до банкротства. Выход из тупика решено было искать сообща.

Именно поэтому мы обсуждали проблему, как говорится, принародно. Собрание представителей собственников жилья согласилось с нашим предложением принять решение о дальнейшей деятельности компании на 2012 год. По сути, надо выяснить: сократить или исключить в калькуляциях по обслуживанию домов объемы некоторых работ (к примеру, реже производить уборку подъездов и территории; исключить из перечня работ УК «Управдом» плату за освещение мест общего пользования; не производить плату за прочистку засоров канализации, вентиляционных и дымовых каналов и др.). Иными словами, собственникам самим решать, какие работы в домах производить частично или не проводить совсем.

Отнестись к этому решению надо взвешенно, с пониманием и ответственностью, ибо в конечном итоге решается дальнейшая судьба обслуживания домов: определяются виды работ и размер тарифа на 2012 год. В зависимости от мнения жильцов УК «Управдом»

вынуждена будет либо повысить тариф на обслуживание, либо оставить его размер на уровне 2011 г., но тогда снять с себя ответственность за выполнение указанных выше требований законодательства. Времени на раздумья остается мало, год-то уже на исходе...

Перспектива вынужденного банкротства товариществ собственников жилья и управляющих компаний, которая просматривается в размышлениях, увы, не нова. И тревожит она не только моздокчан. В такой же ситуации оказалось, к примеру, ТСЖ «Дружба» во Владикавказе, которое подталкивают к банкротству энергетики (см. «СО» за 7 декабря 2011 г. «Киловатты раздора»). Хотелось бы знать, что думают на сей счет не только руководители управляющих компаний и товариществ, но и те, кто в свое время активно ратовал за их создание, а теперь оставил их один на один перед лицом неразрешимых проблем?!