В феврале в Госдуму РФ был внесен законопроект, который предполагает введение обязательного лицензирования управляющих компаний с первого мая 2015 года. Законодатели рассчитывают, что уже нынешним летом будет принята соответствующая нормативная база, а с первого сентября начнутся квалификационные экзамены для тех, кто управляет недвижимостью.
По мнению авторов законопроекта, это позволит вытеснить с рынка недобросовестные компании. Возможно, это и так. Но если просчитать ситуацию на несколько ходов вперед, то можно увидеть: остальные, добросовестные компании ждет массовое банкротство и уход с рынка.
Одна из главных проблем управляющих компаний сегодня – непомерные штрафы, которыми государственная жилищная инспекция обкладывает их, словно флажками волков на охоте. Наказания выносятся по статье 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов». Она предусматривает для юридических лиц выплату от 40 до 50 тысяч рублей за каждый случай, выявленный инспекторами.
В результате управляющие компании оказались между молотом и наковальней. С одной стороны - потребители, которые во всем видят только вину управленцев. С другой – жилинспекция, которая сейчас получила поистине королевские полномочия. Она может обращаться в суды, ликвидировать ТСЖ, признавать недействительными решения общего собрания жильцов, признавать незаконными изменения в уставах ТСЖ или ЖСК, давать предписания и выписывать штрафы.
Всего за три с половиной недели, с 13 мая по 6 июля нынешнего года только ООО «УЖКХ» в Петропавловске подверглось санкциям 20 раз. По делам об административных правонарушениях, инициированных жилинспекцией, крупнейшую в городе управляющую компанию оштрафовали на общую сумму свыше 700 тысяч рублей. Это больше, чем за период с января по май 2014 года. Можно подумать, что за последний месяц жилые дома в камчатской столице стали один за другим рушиться. Дело, конечно, совсем не в этом. Напомню, что в управлении ООО «УЖКХ» находится 963 многоквартирных дома, большинство из которых, мягко говоря, уже в почтенном возрасте. Они предельно изношены и давно требуют капитального ремонта. Изначально компания создавалась как муниципальная, и особого выбора у нее не было. Новые дома, не требующие больших затрат по эксплуатации и ремонту, разобрали небольшие частные управляющие компании. Те, что поплоше, достались «УЖКХ».
По сути, возбуждать дела об административных правонарушениях и по максимуму штрафовать можно любую управляющую компанию за ненадлежащее техническое состояние каждого дома, которым она управляет. При этом не будем забывать, что соответствующие штрафы выплачиваются исключительно из средств, собранных с граждан за коммунальные услуги. Других источников доходов у предприятия нет. Таким образом, и без того сложное финансовое состояние компании становится катастрофическим.
Получается замкнутый круг. Деньги приходится тратить на многочисленные штрафы, а не на устранение выявленных нарушений или ремонт там, где жилищные инспекторы еще не побывали. Тем временем комиссии направляются по новым адресам и назначают все новые и новые штрафы. Пять постановлений по 40 тысяч рублей каждое – это стоимость капитального ремонта крыши в стандартной панельной «хрущевке». А завтра за эту условную не отремонтированную крышу выпишут очередной штраф. Какой-то театр абсурда!

Новый законопроект о лицензировании управляющих компаний на днях подошел ко второму, основному чтению. Как ожидается, оно состоится первого июля. Профильный комитет уже рекомендовал Госдуме утвердить документ. Одно из его ключевых положений предусматривает отзыв лицензии после двух предписаний государственной жилищной инспекции.
Несложно представить, что мелкие частные управляющие компании, когда над ними нависнет подобный «топор палача», просто не будут работать с домами, нуждающимися в ремонте. В то же время, если бы эта система действовала уже сейчас, ООО «УЖКХ» только в мае могло бы десять раз лишиться лицензии и прекратить свое существование. Непонятно только, кому это на руку. Если крупнейшая в краевом центре компания рухнет, под ее обломками окажется и вся система управления многоквартирными жилыми домами. Это значит, что четыре из пяти многоквартирных домов в Петропавловске станут бесхозными. Быстро провести конкурсы на управление десятками тысяч квартир физически невозможно.
Да и желающих в них участвовать под потенциальным градом штрафных ударов, придется еще поискать. Кто будет эти дома ремонтировать, обеспечивать исправность инженерных сетей, да просто организовывать уборку подъездов и придомовых территорий - непонятно. Впереди коммунальный апокалипсис?

Соб.инф