

Сразу оговорюсь: газета «Вести» делает анализ рынка управляющих компаний Петропавловск-Камчатского городского округа.

Самая крупная из них в городе – ООО «Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Петропавловска-Камчатского» (далее – УЖКХ) – взята за основу как положительный пример (хотя к этому предприятию существует немало справедливых претензий со стороны жителей города). Главным образом претензии, в том числе и финансовые, появились из-за того, что органы исполнительной власти силовым методом навязали этой компании обязанность содержания ветхого жилья.

На протяжении нескольких лет компания добросовестно тянула эту «телегу с квадратными колесами», неся колоссальные убытки. Никто более этого делать не хотел. Однако предприятие удержалось на плаву. Недавно предприятию исполнилось девять лет. Это абсолютный рекорд долголетия управляющих компаний Камчатского края.

Итак, наберитесь терпения, уважаемый читатель.

Хотя публикации на тему жилищно-коммунального хозяйства стали уже привычными в средствах массовой информации, актуальность этого направления не исчерпала себя до сегодняшнего дня.

Управление жилым фондом – это один из видов бизнеса. В большинстве своем управляющие организации являются коммерческими структурами, созданными с целью получения прибыли. Исключением являются лишь товарищества собственников жилья. Руководителям управляющих компаний часто приходится делать непростой выбор: что сделать главной целью работы своего предприятия – получение прибыли, то есть личной выгоды, или обеспечение комфортного проживания граждан.

К сожалению реалии таковы, что сочетать эти две цели получается не всегда и не у всех. Частые изменения законодательства, жесткий контроль со стороны надзирающих и правоохранительных органов, сложные взаимоотношения с ресурсоснабжающими организациями, высокая конфликтность существенно затрудняют процесс

качественного управления жилыми многоквартирными домами.

Однако в случае если главной, а возможно, и единственной целью компании является получение прибыли, все происходит для ее руководства значительно проще.

На сегодняшний день в Петропавловск-Камчатском городском округе, по официальным данным, осуществляют деятельность 102 управляющие организации (из них 49 управляющих компаний и 53 – ТСЖ, ЖСК и иные специализированные кооперативы), обслуживающие 1 346 жилых многоквартирных дома общей площадью 3 642 804 кв.м.

Как отмечалось выше, крупнейшей управляющей компанией города и края является УЖКХ, под управлением которой находятся около 500 жилых домов. То есть более трети всего жилого фонда города. В 2014 году эта цифра была вдвое больше, да и управляющих компаний в городе было не более десятка.

В последнее время количество управляющих организаций в городе заметно увеличилось, как видно из приведенной выше статистики. На рынке жилищно-коммунальных услуг появились и стали активно осуществлять деятельность предприимчивые, энергичные, но не всегда соблюдающие закон граждане, а если называть вещи своими именами – аферисты. Как правило, молодого возраста. Их целью является исключительно получение прибыли. Причем быстро и без особых затрат.

«Вести» неоднократно публиковали материалы по данному вопросу. Типичным представителем «новой управляющей волны» является 23-летний Ростислав Цирковный, учредитель и руководитель группы созданных им компаний, таких как: ООО «Олимп», ООО «Ваш Дом», ООО «Феникс». В отношении его организаций в производстве УМВД России по г. Петропавловску-Камчатскому в настоящее время находятся материалы проверок по эпизодам правонарушений и фальсификации подписей собственников по адресам: Циолковского, 35/1, Космический проезд, 20, – домов, которые г-н Цирковный «увел» из-под управления УЖКХ.

Мы подробно сообщали об этом в одной из публикаций («И снова о Цирковном», «В» от 27.08.2019). Сведения о фальсификации подписей и протоколов общих собраний собственников в отношении компаний, руководимых г-ном Цирковным не единичны.

Помимо УВД, этим вопросом занимается межрегиональная общественная комиссия по противодействию коррупции и депутатский корпус Законодательного собрания Камчатского края и Городской думы Петропавловск-Камчатского городского округа.

При этом Цирковный продолжает свою неутонченную деятельность. Контролирующие организации, в частности Государственная жилищная инспекция Камчатского края, относятся к предприимчивому юноше, мягко говоря, лояльно и сквозь пальцы смотрят на заявления обманутых жильцов, дома которых решением жилищной же инспекции были переданы под управление его компаний. В чем причина такой лояльности? Уж не в том ли, что мать г-на Цирковного – Александра Рашитовна Цирковная – возглавляет в контрольном управлении администрации ПКГО отдел муниципального жилищного контроля, нарушая тем самым десятую статью Федерального закона № 273-ФЗ от 25.12.2008 «О противодействии коррупции».

Не отстают от Ростислава Цирковного в не совсем законной предприимчивости и энергичности его бывшие компаньоны Артур Егоров и Александр Герасименко (ООО «КамчатЖКХ», ООО «Престиж», ООО «Высота»), успешно «отметающие» жилой фонд у того же УЖКХ. Аналогичный случай с фальсификацией подписей в протоколе ОСС тоже имел место в отношении собственников дома на ул. Солнечной, 5 («В» от 25.09.2018 и от 04.12.2018). Кстати, впоследствии по решению общего собрания собственников дом вернулся под управление УЖКХ.

Целью этих молодых людей и созданных ими компаний является исключительно получение прибыли. Ведь не из-за борьбы же за качество услуг возникли имеющие к ним прямое отношение эпизоды с подделками подписей собственников и фальсификацией протоколов общих собраний.

Схема их действий довольно проста. Для начала они обследуют жилые дома, оценивая их общее техническое состояние. Чем лучше это состояние, тем меньше нужно тратить средств на ремонт и содержание дома. При этом по возможности, они пробуют выяснить, есть ли средства на счетах дома по статьям текущего и капитального ремонта. Как правило, это дома, находящиеся под управлением УЖКХ, предприятие вложило средства, произвело ремонты, содержало дома в надлежащем состоянии. Далее следует инициация общего собрания собственников дома и/или поквартирный обход с целью его перевода под свое управление. Жильцам щедро даются пустые обещания качественного содержания и ремонта их дома, говорится о том, что нет смысла оставаться под управлением «старого» и «неповоротливого» УЖКХ, которое «ничего не хочет делать» и предлагается перейти в «новую, современную»

управляющую компанию с «прекрасным качеством» обслуживания. Иногда для жильцов дома проводится некое «показательное выступление» типа: оборудования клумб с цветами, образцовой уборки подъездов, покраски входных дверей в подъезды и подобного. Многие жители, умиленные цветами и сияющими чистотой ступеньками подъездных лестниц, соглашаются на эти предложения, не думая о последствиях.

И вроде бы ничего противозаконного нет, обычная конкуренция. Но последствия неизбежно наступают, хоть и не сразу. Клумбы и мытье лестниц, несомненно, важные направления работы управляющей компании, но гораздо важнее безаварийное содержание и ремонт (в т.ч. капитальный) внутридомовых сетей, кровель, торцов. И здесь новоиспеченные «управляйки» начинают, что называется, буксовать. Ведь проще посыпать песком зимой вход в подъезд и помыть лестницу и при этом каждый месяц выставять жильцам счета на оплату, чем заниматься глобальным ремонтом.

Если же для решения вопроса о переходе дома из-под управления УЖКХ не хватает кворума (ведь не всех жителей можно заманить скамейками и цветами), то возникают те самые эпизоды с подделками подписей и/или получении их обманным путем.

Далее, когда жители начинают понимать что их, мягко говоря, ввели в заблуждение, и когда компания становится объектом внимания правоохранительных и контролирующих организаций, быстро создается новая управляющая компания и схема действий повторяется вновь.

Несложно догадаться, чем заканчивается «бурная» деятельность подобных организаций. Огораживая клумбы и вымывая лестничные пролеты в течение двух – трех лет, они соберут с собственников ежемесячные платежи и, обеспечив себе безбедное ближайшее будущее, ликвидируют свои компании, а сами исчезнут за пределами Камчатского края.

Отдельно отметим еще одну «разновидность» создателей управляющих организаций. Это бывшие сотрудники УЖКХ, которых, к счастью, не так много.

К таковым, например, относятся Дмитрий Заяц, создавший ООО «Победа», и Дмитрий Ишимцев (ООО «Жилищник»). Возможно, юридически, в их действиях нет ничего

противозаконного, но создавая очередную управляющую компанию они, несомненно, преследуют ту же цель, что и Цирковный с Егоровым. Только в отличие от своих вышеперечисленных коллег г-да Заяц и Ишимцев являются бывшими сотрудниками УЖКХ, что придает их деятельности неприкрытый окрас цинизма.

Отработав определенное время в УЖКХ, вникнув в некоторые тонкости и нюансы жилищно-коммунальной сферы, они сообразили, что гораздо выгоднее и проще создать по наработанным связям свои управляющие компании, чем довольствоваться заработной платой в сплоченных рядах сотрудников крупнейшей управляющей компании края. И вроде бы в этой идее как таковой нет ничего предосудительного, но дело в том, что свою деятельность по учреждению новых компаний и подготовке базы жилого фонда под свое управление они, скорее всего, начали, еще оставаясь сотрудниками УЖКХ, используя базы данных, внутренние документы предприятия и административные связи, хотя не имели на это права.

Когда подготовительная работа была проведена, они с легкой душой уволились, переместившись на подготовленные заранее «места дислокации».

Как после этого можно полагаться на добросовестность и квалифицированность этих людей? Могут ли жильцы, доверив им управление своим домом и свои средства, рассчитывать на честное и профессиональное отношение?

Конечно, это право собственников – самостоятельно выбирать управляющую компанию для своего дома. Но перед тем как сделать такой выбор, необходимо проанализировать ситуацию, внимательно изучить информацию об управляющей компании, учесть срок ее существования, опыт работы, численность персонала и его квалификацию, ознакомиться с правоустанавливающими и учредительными документами, которые должны находиться в общедоступном виде, как и финансовая отчетность компании. Впрочем, можно поверить красивым обещаниям.

Ведь раздавать их легче, чем делать ежедневную черновую работу.

Семен ШЕСТИПАЛЫИ