

Крупнейшая управляющая компания Петропавловска – ООО «УЖКХ», которая обслуживает в краевом центре более тысячи многоквартирных домов, оказалась на грани банкротства. Это произошло после того, как несколько дней назад ей было предписано провести перерасчет оплаты за услуги горячего водоснабжения за пять предыдущих месяцев. Указание поступило из краевого министерства ЖКХ и энергетики.

Фактически это означает, что предприятие должно взять на себя убытки на сумму около 50 миллионов рублей. Это повлечет за собой гибель предприятия, вследствие чего более 80 процентов жилищного фонда в городе останется без управления.

Российское жилищное законодательство до такой степени противоречиво и так часто меняется, что многие до сих пор не могут разобраться, из чего складывается их плата за коммунальные услуги и как она рассчитывается. По действующим правилам, ресурсоснабжающие организации – ОАО «Камчатскэнерго» и МУП «Петропавловский водоканал» – не оказывают потребителям коммунальные услуги, а поставляют холодную и горячую воду, электричество и тепло до границы многоквартирного дома. Именно до этой границы они несут ответственность за объем и качество поставки.

Доставку же ресурса до потребителей непосредственно в жилые помещения осуществляют через внутридомовые инженерные системы управляющие компании. Они же по поручению собственников квартир отвечают за состояние внутридомовых сетей. На это идут деньги, которые мы платим за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Но эта сумма, мягко говоря, не отвечает потребностям дома в средствах на ремонт всего инженерного оборудования.

В результате управляющие компании напоминают сегодня героя известного анекдота про бизнес, где некий предприниматель покупал сырые яйца, варил их и перепродавал по той же цене. На вопрос, почему он так поступает, бизнесмен отвечал, что всегда остается при деле, а в качестве прибыли получает бульон.

Вот и управляющим компаниям выставляют счет за всех потребителей в доме, в то время как она из-за неплатежей собирает только часть средств. Например, в ООО «УЖКХ» собираемость платежей достигает 70 процентов и это очень неплохой показатель по сравнению с другими управляющими компаниями.

Чтобы не стать банкротом, предприятие, под управлением которого находится жилой фонд, вынуждено оплачивать предоставленные ресурсы за счет других платежей.

Другими словами, либо вообще не перечислять деньги в энергетическую и водоснабжающую компании, наращивая долг, либо не ремонтировать внутридомовые сети. Это приводит к тому, что и внутридомовое инженерное оборудование, и финансовое состояние управляющих компаний с каждым днем приходят во все более плачевное состояние.

Вдобавок сети отличаются разнообразием конструкций. Система отопления и горячего водоснабжения, например, в новых и старых домах устроена совершенно по-разному. Хлопот в итоге много, а денег на ремонт и содержание у управляющих компаний почти нет.

Ресурсоснабжающие организации, недополучая законные деньги, активно ратуют за заключение прямых договоров с потребителями. Они хотят получать плату от граждан за поставляемый ресурс без посредников. При этом энергетиков, например, совершенно не волнует, что довести ресурс от стены дома до квартиры тоже стоит денег.

Однако, в коммунальных тарифах вообще не учтены затраты на содержание и ремонт

внутридомовых инженерных систем. Управляющим компаниям ничего не остается, как любыми путями добиваться предоставления жильцам возможности рассчитываться с ОАО «Камчатскэнерго» и МУП «Петропавловский водоканал» напрямую, уходя от обязанности сбора средств за эти услуги.

Если дом частный, каких в Петропавловске немало, внутри него за все отвечает собственник. Он сам должен следить, как у него льется вода из крана, и грамотно ли проведена электропроводка. В таком доме жильцы сами расплачиваются с поставщиком за потребляемые ресурсы и также самостоятельно предъявляют свои претензии, если для них есть повод. Но эта же норма почему-то переносится теперь и на многоквартирные дома, так как они являются единым комплексом недвижимого имущества. Жильцы владеют частью дома, а ответственность несут за его содержание в целом.

Непонимание того, что внутридомовые инженерные системы многоквартирного дома на один или два порядка сложнее таких же систем в частном доме, привело к большому количеству неразрешимых проблем. Ведь чтобы доставить ресурс одному потребителю, необходимо прогнать его через сети других собственников.

Здесь и возникает противоречие. Ресурсоснабжающие компании хотят брать с людей деньги, не неся ответственности за износ внутридомовых сетей, а также за несоответствие нормативам по объему поставок и качеству ресурсов, подаваемых в жилые помещения. В то же время к прохождению ресурса по трубам и проводам до непосредственного потребителя они считают себя совершенно непричастными.

Огромной проблемой для ресурсоснабжающих предприятий остается и претензионная работа с должниками. «Вести» уже не раз писали о том, что камчатская энергокомпания не может в суде справиться с двумя десятками управляющих компаний, которые имеют перед ней задолженность. Теперь Энергосбыту, который является филиалом ОАО «Камчатскэнерго», очевидно, придется взыскивать недоимки с каждой квартиры в отдельности. Для этого у энергетиков нет ни возможностей, ни персонала.

Безнаказанность неплательщиков в итоге приведет лишь к тому, что собираемость платежей будет катастрофически падать.

Между тем, федеральные и региональные органы власти, не скрывая, продолжают лоббировать интересы именно энергетических и водоснабжающих предприятий, которые де-факто, являются монополистами в субъектах РФ. Законодательство построено по принципу известной сказки про вершки и корешки. Поставщики коммунальных услуг получают все, а управляющие компании ничего, кроме многомиллионных убытков. Причем в законах и других нормативных актах до сих пор не прописаны взаимоотношения потребителей и поставщиков ресурсов, а также управляющих компаний как равноправных партнеров. И нет никаких предпосылок к тому, что это произойдет в ближайшее время.

Естественный отбор в коммунальной отрасли никто, конечно, не отменял. Выживает сильнейший, а тот, кто не справляется, уходит с рынка. Но в этой ситуации возникает вполне резонный вопрос: заметит ли отряд потерю бойца? В случае если ООО «УЖКХ» объявит себя банкротом, кто подхватит его знамя и будет обслуживать дома?

Сами собственники пока это делают крайне неохотно. В Петропавловске дома, перешедшие на непосредственное управление собственниками, можно пересчитать по пальцам одной руки. В большинстве многоэтажек даже старшие по дому еще не выбраны. Ведь это влечет за собой ответственность и необходимость тратить

свободное время на достаточно сложные вопросы. Если люди понимают, что живут в ветхом доме, или у них нет планов задерживаться здесь надолго, они не имеют мотивации для этого.

Сегодня основная управляющая компания камчатской столицы доведена до грани финансового краха. Неужели это совсем не беспокоит петропавловских депутатов? Во всяком случае, по информации «Вестей», совсем недавно городская дума отказала ООО «УЖКХ» в предоставлении муниципальных гарантий под банковский кредит на сумму 100 миллионов рублей. Заем позволил бы справиться с требованиями краевого коммунального министерства о пятимесячном перерасчете и сохранить при этом компанию. Но в его выделении без бюджетного поручительства, разумеется, было отказано.

Без срочного привлечения заемных средств ООО «УЖКХ» будет нечем гасить убытки от предстоящего перерасчета, рассчитываться с подрядчиками, которые обслуживают здания, платить за ремонт ветхих сетей. Компания рухнет, а следом за ней рухнет и вся система управления многоквартирными жилыми домами в Петропавловске.

Быстро провести конкурсы на управление десятью тысячами квартир физически невозможно. Это значит, что летом четыре из пяти многоквартирных домов в краевом центре останутся бесхозными. Кто будет готовить их к следующей зиме – непонятно. Добавим и то, что вместе с ООО «УЖКХ» самоуничтожится также аварийная служба. Кто следующий? Подождем, пока наступит коммунальный апокалипсис?

Соб. инф.