

До первого мая ООО «УЖКХ» – крупнейшая и старейшая в Петропавловске управляющая компания – должна завершить согласование планов текущих ремонтов многоквартирных домов. Сегодня собственники квартир в них проводят общие собрания и согласовывают подготовленные коммунальщиками планы. По словам генерального директора предприятия Юлии Харитоновой, все подготовительные мероприятия близятся к завершению.

Больше домов – больше возможностей

Напомним, что ООО «УЖКХ» было создано в 2009 году и сегодня обслуживает около тысячи многоквартирных домов площадью более двух с половиной миллионов квадратных метров. Это больше половины жилого фонда на территории города. Жилищно-коммунальное хозяйство устроено так, что крупная управляющая компания имеет преимущество перед более мелкими аналогичными организациями. Вследствие большей финансовой устойчивости за счет оборотных средств компания имеет возможность «маневрировать» деньгами и даже нести социальную нагрузку. Речь идет о выполнении экстренных работ аварийного характера даже в тех домах, которые в настоящий момент не имеют на это средств.

Кроме того, за счет масштаба своей деятельности крупная управляющая компания традиционно несет более низкие издержки. В частности, сокращается доля затрат на оплату труда вспомогательных служб, а при заключении договоров с подрядчиками большое предприятие получает более выгодные цены. Таким образом, непосредственно на эксплуатацию зданий остается больше средств, чем у других компаний.

Особое внимание Управляющая компания уделяет деятельности эксплуатирующих подразделений. Сегодня в каждом микрорайоне города созданы участки, сотрудники которых находятся в штате ООО «УЖКХ». Такая форма работы «на местах» позволяет более плотно контролировать подрядчиков, а также не терять непосредственного контакта на территории с собственниками и нанимателями квартир и нежилых помещений. Благодаря этому они получают более качественные услуги.

Все под контролем

Ни одна управляющая компания в городе не находится под таким пристальным контролем, как ООО «УЖКХ». Деятельность фактически муниципальной управляющей компании в Петропавловске не скрыта за семью печатями, а открыта и прозрачна для контролирующих органов и для общественности. В ООО «УЖКХ» создан и функционирует Общественный комитет, состоящий из председателей советов домов и представителей профсоюзов Камчатки, который контролирует деятельность ООО «УЖКХ».

Практически все решения, принятые на заседаниях Общественного комитета, были исполнены руководством ООО «УЖКХ». Все серьезные вопросы контролируются и согласовываются с Наблюдательным советом, в который входят представители городской администрации и Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа.

В компании постоянно работает и отдел по работе с собственниками, где жители могут решить любой вопрос, касающийся общего имущества дома. В сети Интернет существует форум по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, который был организован около года назад. Ежемесячно его посещают свыше трех с половиной тысяч читателей,

которые уже получили ответы почти на три сотни типичных вопросов. Получился своеобразный регулярно обновляющийся справочник знаний. В результате посетители этого сетевого ресурса не только получают профессиональные консультации специалистов, но и делают это публично, что также позволяет осуществлять общественный контроль за предприятием.

«УЖКХ» не банкрот!

Слухи о том, что ООО «УЖКХ» сейчас то ли уже обанкротилось, то ли находится на грани краха, появились в городе не так давно, но Юлия Харитоновна опровергает домыслы. По ее словам, в компании действительно сложилась непростая финансовая ситуация. Но при поддержке государственных и муниципальных органов власти удалось стабилизировать положение и обеспечить дальнейшее обслуживание жилого фонда. Позиция городской администрации и министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Камчатского края тверда: никто не позволит обанкротиться крупнейшей управляющей организации Камчатского края!

В настоящее время предприятие работает в режиме жесткой экономии средств на собственное содержание. В том числе и за счет фонда оплаты труда. Зарплата в ООО «УЖКХ» не индексировалась с момента создания предприятия, то есть уже пять лет. В то время как премии работникам сократились на пять процентов в рамках оптимизации расходов при получении трехсотмиллионного кредита.

Еще одной радикальной антикризисной мерой стало серьезное усиление работы по взысканию дебиторской задолженности. Не секрет, что неплательщики по коммунальным счетам – одна из главных проблем любой управляющей компании. ООО «УЖКХ» практически объявило тотальную войну неплательщикам! Ведь из-за них страдает не только управляющая организация, но, самое главное, жители, которые регулярно платят.

Уже к концу нынешнего года планируется, как минимум, в два с половиной раза уменьшить количество коммунальных услуг тем, кто злостно за них не платит. А судебных исков к должникам будет подано на порядок больше, по сравнению с началом года. В результате компания планирует увеличить собираемость платежей с нынешних 17 миллионов рублей до 23,5 миллиона рублей в месяц.

Добавим, что группа по взысканию долгов, состоящая всего из 10 сотрудников, только в прошлом году направила неплательщикам более 60 тысяч уведомлений о долгах. Более четырех тысяч квартир должников было обесточено. Мировые судьи вынесли около 600 решений о взыскании денег, а еще около двух тысяч должников заключили соглашения о реструктуризации долгов и теперь, внося текущие платежи, могут погасить недоимку досрочно.

Проблема заключается в том, что ресурсоснабжающие организации выставляют управляющим компаниям счет за всех потребителей в доме, в то время как они из-за неплатежей собирают 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.

Пристав коммунальщику не помощник?

По словам Юлии Харитоновой, наиболее эффективной мерой борьбы с должниками сегодня является ограничение по предоставлению услуг энергоснабжения и водоотведения. Не очень довольны в управляющей компании работой службы судебных приставов, которая и должна добиваться беспрекословного исполнения судебных вердиктов и взыскивать коммунальные долги. В ООО «УЖКХ» утверждают: управление ФССП по Камчатскому краю работает в этой части неудовлетворительно.

Многочисленные попытки наладить взаимодействие посредством служебной переписки эффекта не возымели. В результате руководству управляющей компании пришлось обращаться непосредственно в Федеральную службу судебных приставов в Москву. Кроме того, вопрос о неэффективной работе регионального УФССП неоднократно рассматривался на заседаниях комиссии по работе с должниками при администрации Петропавловска.

Однако все эти меры также оказались бесполезными. Приставы оправдываются кадровым дефицитом и несовершенством законодательства в сфере исполнительного производства. Но эта отговорка выглядит как-то по-детски. Ведь на тех, кто признает долги, и согласен урегулировать проблему, в УФССП хватает и людей, и законов. А когда речь идет об асоциальных личностях, с которых сложно что-то взыскать, приставы расписываются в бессилии.

Соб. инф.