Жители более 300 домов в Петропавловске за последние шесть месяцев приняли решение самостоятельно управлять своей недвижимостью. Здания, подавляющее большинство из которых ранее находилось под управлением ООО «УЖКХ», теперь официально переданы в непосредственное управление собственникам квартир. Еще полгода назад представители управляющих компаний говорили о том, что в нынешних условиях это практически единственный выход, который позволит самим этим структурам остаться в живых и избежать банкротства. Такого же мнения придерживались и муниципальные власти.

Непосредственный способ управления изначально предназначался для домов с небольшим количеством квартир, где жильцы, как правило, хорошо знают друг друга и без проблем могут организовать и провести общее собрание. При таком способе каждый из собственников самостоятельно заключает договоры на поставку тепла, электроэнергии, воды, а также на водоотведение. Сегодня жизнь диктует иные правила. Жильцы, получившие возможность самостоятельно управлять недвижимостью, как правило, демонстрируют полную неспособность распоряжаться появившимися у них правами и справляться с возложенными на них обязанностями.

Непосредственное управление не оправдало себя на практике. По закону при такой форме управления все вопросы должны решать собственники на общих собраниях жильцов. Но собираться и тем более приходить к общему решению получается далеко не у всех. Особенно в тех домах, где не более дюжины квартир, а только такие, в соответствии с жилищным законодательством и получили возможность уйти из-под опеки управляющих компаний.

Специфика Петропавловска такова, что небольшие двух- или трехэтажные дома с небольшим количеством квартир, как правило, построены более полувека назад. Сегодня они обветшали, и их обслуживание обходится управляющим компаниям в 100 миллионов рублей ежегодно. Живут до сих пор в этих домах люди, которые по тем или иным причинам не сумели приобрести себе новое, более комфортабельное жилье. Многие из них при этом не могут, а чаще не хотят, оплачивать счета за жилищно-коммунальные услуги.

Беда пришла, откуда ее не ждали муниципальные власти, которые так настойчиво агитировали квартировладельцев самостоятельно управлять своим имуществом. На первый взгляд, при непосредственном способе управления каждому из собственников гораздо выгоднее самостоятельно заключать договоры на поставку тепла, электроэнергии, воды, а также на водоотведение. Однако такой способ управления означает, что за все коммунальные услуги теперь надо будет не только аккуратно платить, но и следить за заключением, а затем и за соблюдением договорных условий. Справедливо считалось, что непосредственное управление – наиболее экономный способ ведения своего коммунального хозяйства. В этом случае в отличие, скажем, от ТСЖ, нет необходимости платить дополнительно нанятым управленцам: бухгалтеру, юристу, председателю и другим «белым воротничкам». Все общедомовые интересы отстаивает «старший по дому». И собственники сами решают, кто-то из них, либо любой другой специалист, которому они доверяют, станет вести переговоры с поставщиками товаров и услуг для содержания и ремонта дома.

Вот только экономию многие непосредственно управляющие своим имуществом жильцы поняли совсем не так, как это предполагалось. После того, как их дома были переоформлены в непосредственное управление, большинство из них вообще не

озаботились заключением договоров не только с ресурсоснабжающим организациями, но и с аварийными службами. В результате, любую аварию водопровода или канализации, или неисправность электросети уже не устранить привычным способом: звонком в муниципальную аварийную службу. А то, что непредвиденные чрезвычайные происшествия в старых малоквартирных домах не редкость – сомнений не вызывает. Даже там, где все необходимые договоры с «Водоканалом», «Энергосбытом» и аварийной службой все-таки были заключены, никуда не делась проблема неплатежей. Напротив, она еще более обострилась. Только по вступившим в силу судебным решениям за минувший год сумма долгов жителей краевого центра за услуги ЖКХ выросла вдвое и уже приблизилась к миллиарду рублей. Сегодня на исполнении УФССП России по Камчатскому краю находится более 13 тысяч исполнительных производств о взыскании задолженности с нерадивых жильцов.

Если раньше за неплательщиками охотилась управляющая компания, рассылала предупреждения о долгах, подавала иски в мировой суд, а затем направляла исполнительные листы судебным приставам, то теперь в домах, перешедших в непосредственное управление, каждая не уплаченная в срок копейка лежит на совести самих должников. Больше никто не выколачивает из них недоимки. Но и устранять аварии стало некому. В городе нарастает то, что профессиональные политики называют «социальной напряженностью».

Теперь администрация краевой столицы не понарошку задумывается о необходимости вернуть дома, перешедшие в непосредственное управление, в городские управляющие компании. На совещаниях в муниципалитете, по информации «Вестей», этот план отстаивает заместитель главы администрации ПКГО Владимир Марченко. Выпускник Горьковского высшего военного училища тыла имени Маршала Советского Союза И. Х. Баграмяна, в прошлом начальник тыла группировки войск и сил на Северо-Востоке России, а ныне доктор экономических наук и высокопоставленный чиновник, настаивает на том, что, только вернув все в исходное положение, можно будет избежать недовольства жильцов. Диссертацию, к слову, он защитил в Санкт-Петербургской военной академии тыла и транспорта. Отсюда, вероятно, и выводы.

Сегодня в Петропавловске действуют 36 управляющих компаний, но только одна из них – ООО «УЖКХ» – управляет примерно половиной жилого фонда в краевом центре. В сложившейся ситуации администрация Петропавловска намерена вернуть дома, перешедшие в непосредственное управление, обратно в ведение этих структур. Таким образом, на плечи управляющих компаний, и в первую очередь «УЖКХ», ляжет не только ответственность за содержание этих зданий, но и бремя работы с неплательщиками, которые там живут. Администрации города, видимо, невдомек, что таким образом она лишь поощряет иждивенческие настроения горожан. Тех, кто отвык платить за коммунальные услуги, но привык требовать их предоставления в полном объеме.

Управляющим компаниям, в свою очередь, подобная политика грозит ничем иным, как банкротством. Ситуацию в ООО «УЖКХ», которая сегодня обслуживает в краевом центре около тысячи многоквартирных домов площадью около двух миллионов квадратных метров, сами ее руководители характеризуют как крайне тяжелую. Без помощи городских властей она окажется на краю финансовой пропасти. Вернуть в ее управление скандальные дома – значит подтолкнуть компанию к краху.

Бюджет ООО «УЖКХ» на 2014 год в соответствии с прогнозом собираемости платежей

на уровне 70 процентов от выставленных счетов, составляет немногим менее двух миллиардов рублей. При этом в его расходную часть, помимо обычных производственных расходов, включены еще и расчеты с энергетиками в рамках ранее заключенного мирового соглашения, а также погашение предыдущих кредитов
До тех пор, пока жители домов, перешедших в непосредственное управление, не смогут или не захотят самостоятельно рассчитываться за услуги ЖКХ, данная система работать не будет. Оказывать воздействие на неплательщиков нереально до тех пор, пока они сами не осознают, что больше нельзя быть социальными иждивенцами: требовать то, за что не уплачено. Помочь воздействовать на таких людей, возможно, лишь с помощью закона о банкротстве физических лиц. Но здесь от замысла до принятия решения еще очень далеко. Законодатели в Госдуме споткнулись о множество юридических заковырок.
Получить в собственность квартиры большинство жителей Петропавловска, как и всей страны, были готовы. Но становиться при этом еще и собственниками дома – явно нет. До первого января 1995 года граница между собственностью жильцов и муниципалитета даже юридически пролегала по порогу квартиры. Девять из десяти российских квартировладельцев, если не больше, узнали, что являются общедолевыми собственниками своего дома, только после публикации Жилищного кодекса РФ в марте 2005 года. А кое-кто и сейчас, слыша об этом, делает большие глаза.
Речь не идет о том, что надо вернуть дома в муниципальную собственность, а квартиры оставить в частной. Но обязанности общедолевого собственника дома без возможности на практике реализовать соответствующие права – по сути «царский подарок», который одновременно является «чемоданом без ручки». И принимать его следовало бы лишь вместе с комплектом документации на дом и придомовой земельный участок, а также с долговыми обязательствами муниципалитета по «недоремонту».
Еще бы желательно обучить за государственный счет по одному представителю дома, чтобы тот мог взять на себя функции по управлению общей собственностью и, по согласию остальных жильцов, представлять их интересы. Иначе жильцам скажут: выбрав способ управления, вы фактически распорядились своим имуществом, значит, вступили в права собственника и приняли ответственность за дом на себя. В том виде, как есть. Без документов и ремонта. А это гибельная ситуация, своеобразная ловушка, которой желательно избежать.
Объединяться – лучше, чем разъединяться, да, но причем здесь лицевые счета?! Финансовые расчеты за услуги ЖКХ (и финансовая ответственность) все равно должны быть индивидуальными. Для жителей это лучше – при любой форме управления домом. Безотносительно к тому, какие используются формы контроля, и есть ли вообще контроль. Иначе – «круговая порука», ответственные люди становятся заложниками безответственных, между соседями начинаются разборки, и так далее, со всеми вытекающими последствиями.
И, наконец, почему, собственно, нельзя соединить форму непосредственного управления и внешнего коммерческого управдома? Жители проводят собрание, выбирают способ непосредственного управления, что для них выгоднее, и делегируют своим представителям полномочия провести переговоры с соответствующей фирмой и «довести до ума» договор. Лучше назвать его не договором управления, а договором на содержание и ремонт общего имущества. Только надо не забыть включить туда ведение бухгалтерии и выдачу справок. А потом ежеквартально контролировать его исполнение.

В конце года – письменный отчет за подписью двух сторон, с которым может ознакомиться любой желающий. На его основании жильцы и решают, продлять ли договор и полномочия своих избранников. Получается что-то вроде ревизионной комиссии в кооперативе. При этом каждый житель рассчитывается за предоставляемые услуги индивидуально, как сейчас за воду и электричество. Тем более что Жилищный кодекс прямо этого не запрещает. Да, есть проблема – выплата вознаграждения этим уполномоченным из числа жильцов, но и она решаема. Например, управляющая организация может заключить с ними трудовое соглашение и платить из цены договора.
Кому, как ни доктору экономических наук, предложить решение возникшей проблемы?! Или ему невдомек, что творится у нас в тылу?

Олег ПОДШИВАЛОВ.