

За право обслуживать дома в Петропавловске-Камчатском развернулась нешуточная борьба. Неплохо было бы, если бы эта борьба была конкурентной и честной. Но в нее включилась администрация Петропавловск-Камчатского городского округа.

А точнее, она инициировала эту нездоровую конкуренцию. В результате несколько десятков многоквартирных домов в камчатской столице вот-вот могут сменить управляющие компании. И причиной тому – отнюдь не желание жильцов, а мнение одной муниципальной структуры, которая называется «Департамент управления жилищным фондом администрации Петропавловск-Камчатского городского округа». Основной целью деятельности этого ведомства, которое возглавляет отставной тыловой офицер Владимир Марченко, официально является «решение вопросов местного значения по владению, пользованию и распоряжению жилищным фондом, находящимся в муниципальной собственности». Выражаясь более простым и понятным языком, тыловой капитан первого ранга запаса и «специалист в области управления» практически единолично управляет квартирами, которые не были в свое время приватизированы и остаются в муниципальной собственности.

Система управления многоквартирными жилыми домами по закону устроена так, что количество голосов на общем собрании, решающем ключевые вопросы, зависит от площади квартир. Один квадратный метр – один голос. Владеешь маленькой однокомнатной квартирой – встань в уголке и ни на что не претендуй. Выкупил целый подъезд – можешь диктовать свои условия.

Если собрание проводится в очной форме в обсуждении конечно, могут участвовать наниматели. Но принимать решения – нет. Такую обязанность несет собственник их квартир – муниципалитет, который сдал им квартиры в наем. Так что, если в доме более 50% голосов принадлежит муниципалитету, его голос при принятии решения на общем собрании будет решающим.

На первый взгляд, выглядит более чем справедливо. Если бы не одно но. До сих пор как минимум в тридцати многоэтажках Петропавловска почти половина квартир осталось в собственности муниципалитета. И всеми этими квадратными метрами на собраниях по смене управляющих компаний голосует фактически один человек. Выпускник Горьковского высшего военного училища тыла имени Маршала Советского союза Баграмяна Владимир Марченко. И неважно, что в данном случае голосует кто-то из нанимателей муниципального жилья по доверенности муниципалитета, суть дела от этого не меняется. Вот только то, что всем многоквартирным домам могут предлагать сделать выбор в пользу одной и той же компании, наводит на определенные размышления. Нет ли во всей этой истории места «денежным конвертикам», иначе с чего бы такая забота об одной «управляйке»?

Борьба между управляющими компаниями за право взять под свое крыло тот или иной многоквартирный дом в последнее время в Петропавловске завязалась достаточно острая, иногда не оставляющая места для элементарной порядочности. Наша газета уже не раз писала, что в этой конкуренции принимают участие не только добросовестные управляющие организации, которые рассчитывают занять свое место на рынке. Здесь же хотят не упустить и свой кусочек пирога обыкновенные мошенники. Теперь их мишенью стали жилые дома. В ход идут все средства. Проходимцы от предприятий, которые создаются недобросовестными людьми с единственной целью – любой ценой завладеть чужими деньгами и раствориться, звонят в двери квартир с единственной целью: под любым предлогом заполнить «автографы» хозяев на чистых листах,

которые затем будут приложены к липовым протоколам общих собраний жильцов. К тому же ажиотаж от управления домами самими собственниками слегка спал, породив множество председателей ТСЖ, когда-то горевших желанием что-то сделать для своего дома и которые, поняв, что не справляются сами, сегодня готовы передать управление домом кому угодно.

Это и есть огромное поле деятельности для управляющих компаний, цель которых несколько иная, чем эффективное управление. Такие компании действительно выставляют меньшие по сравнению с другими тарифы на содержание дома. Ведь на самом деле их не волнует, какие цифры будут стоять в квитанциях на оплату. Они пришли воровать деньги за тепло, воду и электроэнергию, к поставкам которых они, по большому счету, не имеют никакого отношения. При этом деньги, полученные от жильцов за эти услуги, на счета поставщиков не поступают, а кладутся в карман руководства такой управляющей компании.

В такой ситуации голоса, принадлежащие де-юре муниципалитету, а де-факто лично господину Марченко – на вес золота. Здесь и возникают проблемы. За кого и как голосует на собраниях городской департамент управления жилищным фондом – тайна за семью печатями. Протоколы собраний собственников жилых помещений по закону публиковать не обязательно. За решения собрания собственников голосовать можно заочно. Многие и не стараются выяснить, действительно ли такое собрание состоялось. Ручка, лист разграфленной бумаги, и «инициативные» жильцы идут по квартирам собирать подписи неизвестно за что.

В соответствии с положением о департаменте управления жилищным фондом Петропавловск-Камчатского городского округа, в обязанности этого ведомства входит «обеспечение равных условий для деятельности управляющих компаний, независимо от организационно-правовых форм». Это значит, что во время голосований на общих собраниях собственников, представителям департамента желательно использовать графу «воздержался». Ведь, несмотря на то, что собственником квартир является городская администрация, живут в них конкретные люди. Кому, как не им решать, кто будет управлять этой недвижимостью, в чей адрес платить коммунальные платежи, и эффективно ли та или иная управляющая организация выполняет свои функции. Всегда ли господин Марченко и его доверенные лица воздерживаются при голосовании? Мы предполагаем, что не всегда. Но подтвердить свои предположения не можем. Как уже упоминалось, протоколы голосований жильцов не публикуются, а получить их для ознакомления практически невозможно.

Представители ФАС видят несколько причин того, что ситуация именно такова. Прежде всего, это инертность граждан. В этом состоянии их охотно поддерживает местная власть, которая порой всячески препятствует проведению открытых конкурсов. Казусы возникают и с управляющими компаниями, которым общие собрания собственников жилья тоже зачастую оказываются не нужны – проще все решить в тесном кругу, а необходимые подписи жильцов можно и сфальсифицировать.

Вот что думают по этому поводу в Управлении федеральной антимонопольной службы: «Сегодня в жилищно-коммунальной сфере крутятся большие деньги, и управляющая компания – их прямой источник. Поэтому многие эксперты небезосновательно полагают, что нечестные игры в отрасли имеют место быть. Администрация как собственник фигурирует во множестве многоквартирных домов, и она как собственник голосует за выбор той или иной управляющей компании, – отмечает сотрудник УФАС по

Камчатскому краю. – В то же самое время администрация, в виде управления ЖКХ, контролирует деятельность этих управляющих компаний, распределяет бюджетные средства по некоторым статьям. Вот эта связь функций, полномочий, прав, с нашей точки зрения, является некорректной. Из чего они исходят, когда голосуют за определенную УК? Ведь мы понимаем, что рынок очень конкурентен. При выборе УК они проводят конкурс? Нет. Поэтому, когда решение вопроса оставлено на конкретного чиновника или должностное лицо, это всегда вызывает сомнения. Это коррупционные риски, нормы и правила. Нас, признаться, эти «риски» в таком контексте тоже несколько смущают. Очень хорошо, что за деньги жильцов конкурируют разные компании. Чем больше конкуренция, тем меньше цены и выше качество услуг. Плохо то, что в конкурентную борьбу иногда «встречают» чиновники. И там, где эта братия объявилась, не видать уже ни снижения цен, ни улучшения качества, ни конкуренции. А виден только значительный рост чиновничьих доходов за счет сокращения чиновничьих расходов».

Поставим себя на место нечистоплотных управляющих организаций. Легко ли будет избежать искушения занести в кое-какие кабинеты конверты с листочками бумаги, где изображен портрет Бенджамина Франклина? Примут ли там такие конверты? То, что от взятка может зависеть исход голосования ни у кого не вызывает сомнений. А был ли факт подношений? Чтобы категорически отрицательно ответить на этот вопрос репутация руководителя департамента управления жилищным фондом администрации Петропавловск-Камчатского городского округа должна быть чище свадебного платья невесты.

Напомним, что при имеющей ныне место пассивности собственников жилья, которым зачастую недосуг присутствовать на общем собрании, подписи собираются после проведенного (а может и непроведенного) собрания. И в такой ситуации, когда жильцы ведут себя так, будто за них кто-то должен решать ключевые вопросы их жизни, их очень легко обвести вокруг пальца.

В этой связи мы очень хотели бы задать господину Марченко ряд вопросов.

Можете ли Вы, уважаемый руководитель департамента, предоставить общественности протоколы общих собраний собственников жилых помещений в многоквартирных домах, где муниципалитет является владельцем части квартир? Как голосовали на этих собраниях представители департамента? Какие управляющие компании получили голоса в свою пользу? А если положение о департаменте неукоснительно соблюдается, проверяет ли департамент управляющие организации, которые претендуют на управление тем или иным многоквартирным домом? По каким критериям выбираются управляющие компании? Какие меры принимает департамент, если выясняется, что эти организации имеют проблемы с налоговой инспекцией или с претензиями собственников? Проводится ли хоть какая-то антикоррупционная экспертиза решений, принимаемых на собраниях?

А еще мы хотели бы выяснить, у Владимира Михайловича, какая судьба ждет фонд «брошенного» жилья? По данным Вашего же департамента, Владимир Михайлович, в городе пустуют около 300 квартир. Почему эти квартиры не распределяются очередникам? А если все-таки распределяются, то по каким критериям выбираются будущие жильцы? Существуют ли еще очередь на жилье и списки очередников? Или это уже кануло в лету и забылось, как пережиток социалистического прошлого?

Все эти вопросы мы пытались задать господину Марченко по телефону. Но он, находясь

в отпуске, не отвечает на звонки даже по мобильному номеру. Ответит ли он нам, когда окончит свой заслуженный отдых, решать только ему. А наша газета, в свою очередь, напоминает собственникам квартир, что не следует игнорировать общие собрания, и так уж прислушиваться к голосам из органов власти. Поставив свою подпись на чистом листе, легко можно остаться у разбитого корыта.

Олег ПОДШИВАЛОВ