С 1 сентября в России вступил в силу закон, который должен был ужесточить контроль над компаниями, управляющими многоквартирными домами. Однако на деле все вышло по знакомому сценарию – хотели как лучше, а получилось как всегда. Дыры в законопроекте создали новые благодатные условия для повсеместного роста недобросовестных фирм, которые будут высасывать деньги из простых граждан и государства.

Речь идет о Федеральном законе №255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», а именно: о появившемся в кодексе десятом разделе – «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами». Из-за недоработок в тексте многие управляющие компании (УК) столкнулись с ситуацией, когда конкурс на управление домом выигрывает фирма, которая предлагает совершенно сказочную стоимость работ по улучшению дома.

Так, например, в подмосковном городе Котельники ЭК «Солид», которая исправно обслуживала новостройки, столкнулась с банальным захватом их домов другой УК – ООО «ЖилКомСервис» (генеральный директор Басангов А.С.), в которой по штату числится всего три человека!

Такая ситуация произошла из-за того, что на конкурсе, который проводят муниципальные органы, отбор ведется не по качественному, а формальному признаку. Администрация назначает стоимость обязательных работ, которая утверждена минимальным перечнем. А сам торг на конкурсе определяется дополнительными работами и услугами. По закону побеждает не самая эффективная компания или УК, работой которой довольно большее число жителей, а организация, которая заявит самый высокий объем дополнительных услуг. Вот тут и кроется самый главный нюанс и пробел в законодательстве. Если раньше право устанавливать приблизительную стоимость было у администрации города, то теперь его, согласно новым правилам, попросту отобрали! Кроме того, нигде не сказано, кто вообще должен придумывать эти допработы и как по ним устанавливать стоимость за квадратный метр. Этим пробелом и пользуются недобросовестные претенденты и просто мошенники.

«Конечно, это доведенная до абсурда ситуация, и регулирование процедур конкурса такое поведение должно исключать. Действующая редакция Порядка проведения открытого конкурса по отбору УК такому поведению формально никак не препятствует. Мы, например, столкнулись с тем, что вместе с нами на конкурсе участвовала компания, которая заявила нереальную стоимость дополнительных работ – последний случай один миллиард рублей! И это в новостройке, которая не нуждается в таких серьезных денежных вложениях. Даже если придумать какие-либо работы на такую сумму, все равно нет таких УК, которые обладают столь серьезными финансовыми возможностями», – рассказывает Татьяна Лядская, юрист ЭК «Солид».

При этом контроль за фактическим предоставлением заявленных услуг не ведется, в законе нигде не прописано, что УК обязана кому-то отчитаться за такие дополнительные работы – их никто не будет проверять и не заставит показать, где, на что и сколько потратили. Аферистам даже не надо наигранно краснеть и говорить, что вот-де, не получилось, поймите и простите.

Рай в шалаше

Казалось бы, ну наобещала УК рай в шалаше, а в итоге не сделала – мелочи, главное,

что дом стоит. Но на деле может получиться так, что недобросовестная компания поработает с одним домом полгода или год, а затем попросту уйдет с рынка или обанкротится. При этом за все время такая УК может не платить за газ, воду и отопление ресурсопоставщикам. То есть банально воровать что у простых граждан, что у государства. Если фирмы не будет, кто в итоге останется должником, простые люди? При этом такая практика начинает распространяться не только в отдельно взятом городе с конкретной фирмой, но и по всей стране!

Подобное произошло, например, в подмосковном Жуковском, когда фирма ООО«ЖилКомСервис» отобрала дом у застройщика, который только-только ввели в эксплуатацию. Дом с иголочки, и работы даже по благоустройству никакой не нужно. Человек, который выиграл конкурс, держит в штате всего одного управляющего и двух дворников. Видимо, именно так тот мифический миллиард и был сэкономлен. Для сравнения: у той же ЭК «Солид» в штате – более 150 человек.

Если не исправить пробелы в законодательстве, то большое количество фирм-однодневок могут выйти на лицензирование. Подобные компании по всему субъекту уже ищут новые дома, которые недавно ввели в эксплуатацию, чтобы временно ими поуправлять и заработать на этом деньги. Они не настроены на то, чтобы зарабатывать хорошую репутацию в отдельно взятом городе или районе, поэтому могут гастролировать по конкурсам по всему субъекту Федерации или даже по всей стране. Подобные фирмы действительно выигрывают конкурсы, и никого в комиссии не смущает стоимость допработ на несколько миллиардов в новом доме. Любопытно, что власти в Котельниках отказались давать какие-либо комментарии по поводу торгов с участием таких фирм в их городе, ссылаясь на запрет начальства. «Карманная» УК-страховка от неправильной эксплуатации

Собственники квартир обязаны заключить договор управления домом с УК, выбранной по результатам конкурса. Покупая квартиру в новостройке, человек не знает, кто будет управлять этим домом. С введением этих норм будущие новоселы практически лишены возможности принимать активное участие в выборе форм управления или организации, которой они готовы передать это управление.

Девелоперу передача дома в руки неопытной управляющей компании также невыгодна. Застройщик несет гарантийные обязательства, поэтому заинтересован, чтобы домом управляли профессионально. При этом, как правило, сразу после сдачи дома возникает много проблем: это и перевод новостройки на постоянное энергоснабжение, заключение договоров с энергоснабжающими организациями, медленное заселение жильцов и, соответственно, возникновение долгов по коммунальным платежам. Дольщики не торопятся оформлять документы на собственность и платить квартплату, долгое время ведут ремонтные работы. А задолженность покупателей квартир за коммунальные услуги – общее больное место для компаний, управляющих новостройками. И аффилированные с застройщиком структуры оказываются в преимущественном положении – девелоперы могут подстраховать своих «дочек» от банкротства, компенсируя им суммы для расчетов с ресурсоснабжающими организациями.

Кроме того, управляющие компании, аффилированные с застройщиками, имеют возможность снизить расценки на некоторые услуги и ввести новые, которые ниже, чем общегородские. Тарифы утверждаются жителями на общих собраниях. Если жители говорят, что хотят, чтобы лестницы мыли чаще, нет проблем, но тогда они должны заплатить больше. Если они за это голосуют, УК перейдет на новые стандарт и тариф.

Застройщиков подстегивает оказывать качественно услуги по управлению новыми домами еще один стимул – репутационный. С ростом коммунальных платежей для покупателей становятся все важнее уровень сервиса и стоимость обслуживания приобретенной недвижимости, говорят игроки рынка.
Правительству необходимо увеличить срок выставления права управления домом на торги до года или более. Если за это время жильцы не выберут управляющую компанию, то тогда должен быть запущен механизм аукциона. Увеличение срока выбора УК необходимо и жителям, и застройщикам. Первым – чтобы оценить свои потребности и просто осознать необходимость заключения договора на управление зданием, вторым – для окончательной отладки всех систем здания, а для этого нужен год. Необходимо дождаться, когда жители созреют для выбора УК. Победитель конкурса должен будет доказать, что он более эффективно сможет управлять домом, чем структура застройщика.
Уровень сервиса управляющих компаний, созданных застройщиками, может быть неидеальным, однако же от районных ЖЭКов, обслуживающих старый фонд и дома советской постройки, сервис отличается радикально. К тому же тарификация за оплату ресурсов и стоимость услуг управления устанавливается региональным правительством, и объем коммунальных платежей не будет изменяться значительно при смене управляющей компании. Наиболее эффективно в ситуации «выбора без выбора», в которой фактически оказались жители Котельниковских новостроек, когда УК так или иначе связана с застройщиками, – не менять компанию, а тщательней ее контролировать и высказывать конкретные пожелания по улучшению ее деятельности.

Опять недочеты

Многие эксперты, обсуждая законопроект, пришли к выводу, что в нем действительно слишком много лазеек, для того чтобы все необходимые конкурсы выигрывали именно «нужные» фирмы. Причем под удар попали не только новостройки, но и старые дома. Дело в том, что власти могут отозвать лицензию у УК всего за два предписания по невыполненным работам. Во-первых, такие меры могут использоваться для того, чтобы осуществлять практически рейдерский захват домов в пользу тех компаний, которые каким-то образом аффилированы с местными властями. Во-вторых, добросовестные фирмы вряд ли будут гореть большим желанием управлять старыми домами – слишком большие риски. В итоге либо управлением дома будет заниматься «своя» компания, либо содержание дома ляжет на плечи местных властей, у которых и так бюджет почти полностью дотационный.
Кроме того, о сложностях в выдаче лицензий говорит и Александр Козлов, исполнительный директор Национального центра общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ контроль». Он отмечает, что комиссия, которая принимает решение давать право на управление домом или нет, формируется по закону не только из представителей органов государственной власти, коих должно быть не более 30%, но и из различных представителей некоммерческих и общественных организаций – всего в комиссии может быть не более 20 человек. Казалось бы, здорово, народный контроль! Однако эти нормы носят лишь рекомендательный характер. По факту комиссия может состоять из 7–9 человек. Безусловно, ввести в такую малую группу людей, которые будут защищать интересы какой-либо конкретной фирмы, будет довольно просто.

Невероятно, что такой законопроект, который касается каждого человека в нашей стране, был принят с большим количеством недочетов и размытых требований к УК! При этом попытки хоть как-нибудь его улучшить блокировались. Например, Минэкономразвития в части контроля и ответственности компаний отказал внести перечень требований, который можно будет проверять, придуманный Минстроем. В итоге на сегодняшний день УК обязаны отчитываться только раскрытием информации о себе. А что касается проверки технических регламентов – на это права лицензионный орган не имеет.
Поэтому мы обращаемся к органам власти – как можно скорее принять необходимые поправки в закон о лицензировании деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ, чтобы выдача разрешений действительно навела порядок среди компаний, а не создавала условия для появления новых коррупционных схем и возможности для противоправной деятельности.

Сергей ГРУНЮШКИН.
(№ 38 (430) от 9 октября 2014 («Аргументы
Недели»)