

МКД

РЫНОК УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛФОНДОМ В НИЖНЕЙ ТУРЕ НЕ ПОХОЖ НА ЛЕСНОВСКИЙ. ЗДЕСЬ ДЕЙСТВУЕТ С ДЕСЯТОК УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ, КОТОРЫЕ ПЕРИОДИЧЕСКИ УХОДЯТ В БАНКРОТСТВО. «ОТКАТЬ» ДОМ — ЭТО НЕ ТОЛЬКО СЛОЖИВШАЯСЯ ПРАКТИКА ПО ЗАХВАТУ ЖИЛФОНДА КОНКУРЕНТА, НО И ТЕРМИН, С КОТОРЫМ ЗНАКОМЫ ВСЕ УЧАСТНИКИ. ДЕСЯТИЛЕТИЯ КОММУНАЛЬНЫХ ВОЙН ПРИВЕЛИ ВЫЖИВШИХ НА ЭТОМ РЫНКЕ К НЕОБЫЧНЫМ ВЫВОДАМ, КОТОРЫМИ ОНИ ВПЕРВЫЕ РЕШИЛИ ПОДЕЛИТЬСЯ С «РЕЗОНАНСОМ».

С. АНТОНОВ
Фото из сети Интернет



его состояние, тем дороже стоит его обслуживание. Жителям, живущим в разваливающемся «халабуде», сложно объяснить: «За что платить?».

Владимир Нечаев говорит, что государство, построившее эти дома, фактически отказалось нести ответственность за их судьбу. Приватизация квартир в них — это просто был обман людей. Им ведь не объяснили, что ремонтировать и обслуживать свои дома они будут

сто расселяют людей из сносимых домов, обслуживать которые убыточно. Других вариантов нет. Жить в «халабуде» и оплачивать в них всё по рыночным ценам могут позволить себе только... очень бедные и неграмотные люди, на которых бесконечно будут наживаться мошенники.

ПОНИМАНИЕ КОНКУРЕНЦИИ

— Я не очень популярную вещь сейчас скажу: всё зависит от соб-

сти в части приобретения техники и оборудования. Ситуацию в Лесном он видит в радужных тонах:

— МУП — это хорошо, муниципалитет помогает техникой, все сотрудники оформлены «в белую», дорожат своим местом, есть админресурс, можно сосредоточиться на работе, а не оглядываться только на финансовые показатели. Нижней Туре не помешало бы прийти к этому однажды, но это такой сложный юридический вопрос и вопрос доверия к местной власти,

Частные УК в Н. Туре задумались о создании МУПа

Эксперты не верят: неужели проснулась совесть?

Местным пенсионерам бывает сложно разобраться, например, «почему в подъезде плохо пахнет?». Обращаться в Администрацию бессмысленно — рычагов давления на частных нет. Зачастую эффективной мерой считается написать письмо Президенту России или в политическую партию. Иногда дело доходит до митингов. Но самой яркой иллюстрацией рыночных отношений является наличие «брошенных домов». Жители в них есть, а хозяина в лице управляющей компании нет. Почему?

«„ОТКАЧИВАЮ“ ВЫГРЕБНУЮ ЯМУ И ДУМАЮ, А ЗАЧЕМ МНЕ ЭТО НАДО?»

Владимир Нечаев, директор УК «УниверкомСевер-3», имеет на обслуживании два дома, от которых он готов бы и отказаться, но просто «жалко бросать жителей». Это Островского, 20 и Малышева, 51.

— Этот жилфонд строился в послевоенные годы, тогда представление о комфорте было иное. Под домами канализация уходит в выгребные ямы. Там изначально даже и холодной воды не было по проекту, только отопление. Вот я обслуживаю эти дома по тарифу 14 руб./кв. м. «Откачиваю» выгребную яму и думаю, а зачем мне это нужно? По-хорошему рентабельность обслуживания таких домов появляется после 50 руб./кв. м., но такой тариф только в Москве, — прикидывает Владимир Нечаев.

И таких старых домов в Нижней Туре много. Поэтому попытка Алексея Стасёнка, главы НТГО, поднять тариф по обслуживанию домов до 24 руб./кв. м. была актуальной. Но эта резкая мера не была объяснена людям и провалилась. Начались митинги, приехал депутат Госдумы... В итоге к тарифу добавили один рубль. А ведь чем старше дом, тем хуже

за собственный счёт. Частник будет там, где есть прибыль, хотя бы минимальная. А тут ею и не пахнет, тут выгребные ямы...

Вот почему руководители УК Нижней Туры всё больше задумываются о необходимости муниципалитету или государству вмешаться в рынок управления жилым фондом.

ДЕНЬГИ-БАНКРОТСТВО-ДЕНЬГИ

Владимир Ткачёв, директор УК «Энергетик НТ», рассказал о том, как привыкли действовать «прожжённые коммунальщики» в Нижней Туре:

— Схема простая и прибыльная, создал УК, «отжал» жилфонд, собрал с людей деньги, накопил долгов, обанкротился и снова открыл УК под новым названием, — рассказал он «Резонансу». — Крайние в итоге жители, и так не может продолжаться до бесконечности. К сожалению, такое поведение — норма для многих в этом бизнесе.

Когда в Лесном в 2013–2017 гг. «Технодом» стал сокращать свои штаты и переходить на работу с подрядными структурами, то соседи подумали, что и МУП вероятно пойдёт этой дорогой и скоро его имущество продадут с молотка.

— Если у УК нет своих электриков, сантехников, машин, нет диспетчерской службы, а есть только разговорчивый директор, это пустышка, а не УК, — настаивает Владимир Ткачёв. — Завтра она исчезнет с вашими деньгами! Будем честны, за 300% прибыли, как писал Карл Маркс, капиталист-частник бабушку родную продаст!

Он тоже считает, что МУП для Нижней Туры был бы полезен. А ещё лучше ФГУП, как в Москве. В столице большинство управляющих компаний государственные, они управляют жилфондом ответственно, несут убытки, но и решают проблемы старого жилфонда путём строительства нового. Про-

стенников дома — жителей. Это — ваша собственность, и никому кроме вас до неё дела нет, поверьте! Если жители регулярно проводят собрания, избран Совет дома, есть адекватный председатель — у этого дома всё будет хорошо. Они изучат законодательство, встретятся с руководителем УК и добьются от него всего, что возможно в рамках закона: видеонаблюдение, козырьки, ремонт, двери, домофоны — всё, пожалуйста! У нас некоторые жильцы сами находят, где и что купить для благоустройства дома, помогают нам экономить их деньги, — приводит пример Владимир Нечаев.

По его мнению, «отжимают» только те дома, где контингент «рыхлый». Люди живут и не знают и не интересуются, кто и как ими управляет, не могут найти консенсус внутри дома. Вот тогда они на завтра могут узнать, что перешли в другую УК. И дом их будет бесконечно пребывать в разрухе. Потому что никто не будет бегать за жителями и интересоваться их проблемами, будь то МУП, ФГУП или частная УК. Жители — хозяева, если этого ощущения у них нет — в доме разруха.

— «Отжимают» дома, только за последний год 10 таких случаев у нас было, — рассказал Андрей Медведев, директор УК «Управдом». — Но мы боремся с этим, например, я состою в коалиции с тремя небольшими управляющими компаниями. Каждая из нас в отдельности не может себе позволить полный штат сотрудников, но мы нашли выход. Создали единого подрядчика ООО «Парус» — он обслуживает жилфонд.

Андрей Медведев мечтает о конкуренции за качество обслуживания, но реалии таковы, что приходится тратить ресурсы на то, чтобы «сторожить» свой жилфонд. Больше домов — это больший объём оборотных средств. Большие возможно-

конечно, — намекает директор УК на непростые отношения с Администрацией НТГО.

ЛУКАВЯТ?

Попытка создать муниципальную управляющую компанию в Нижней Туре была и закончилась она провалом. Почему? Этот вопрос мы и задали её бывшему руководителю Наталье Костюкович:

— Ни одна УК в Нижней Туре не готова расстаться со своим жилфондом, каким бы плохим он не был, я убедилась в этом лично. Никто из руководителей УК не то, что не помог, даже не проявил понимания, — рассказала экс-директор МУП «ГУК». — В принципе Алексей Стасёнок правильно понимал ситуацию, если создавать МУП для управления жилфондом — подрядчики только мешают, поскольку их можно привлечь через торги, время и эффективность теряется. Обслуживание, ремонт и даже строительные работы — всё нужно делать самим. В Нижней Туре ситуация такая, что УК начинают работать только если жители их постоянно «долбят». Просто прийти и поговорить — тут не работает, как в Лесном. Поэтому одним увеличением тарифов всех проблем не решишь, можно и за 15 рублей ничего не делать и за 25. Да и сам «Технодом», пока не появилась конкуренция в Лесном, не особо реагировал на «просьбы» жителей.

К идее создания муниципальной УК в Нижней Туре Наталья Костюкович относится с пониманием. Муниципалитет, возможно, будет более ответственным управленцем, чем частники, которых в первую очередь интересует прибыль. Однако, как и при каких обстоятельствах эта идея может быть реализована, коммунальщики себе не представляет. ■

Накануне отопительного сезона

«Т ПЛЮС» рассказала о должниках в НТГО

Должны все и много — 290 млн руб.!

ОБЩАЯ задолженность за тепловую энергию управляющих компаний Нижней Туры перед «ЭнергосбыТ Плюс» на сегодня составляет 290 млн рублей. Это может стать серьёзной проблемой при вхождении города в отопительный сезон. Плохая финансовая готовность — полбеда, и с технической не всё в порядке.



Возглавляют антирейтинг три нижнетуринские управляющие компании, находящиеся под управлением Владимира Ткачёва, это — ООО «УК Энергетик», ООО «Энергетик ИС» и ООО «УК Энергетик НТ». Общий долг этих компаний превышает 130 млн рублей.

Сегодня ООО «УК Энергетик» является банкротом, а её директор по решению Арбитражного суда привлечён к субсидиарной ответственности по долгам УК. Под арестом личные счета и имущество Владимира Ткачёва на сумму 84,4 млн рублей. Также в числе крупных должников ООО «УниверкомСевер 3» Владимира Нечаева с долгом в 75 млн рублей.

За первое полугодие 2019 года собираемость платежей с населения Нижней Туры за тепло составляет 87%, а за электроэнергию 97%

При этом сами нижнетуринцы оказались ответственными плательщиками. За первое полугодие 2019 года собираемость платежей с населения за тепло составляет 87%, а за электроэнергию 97%. Таким образом, переход на прямые расчёты, несмотря на некоторые неудобства, себя оправдал.

Впрочем, руководители УК В. Ткачев и В. Нечаев имеют свою позицию на этот счёт. По их информации «Т Плюс» не всегда адекватно выставляет счета населению, случаются ошибки и неточности. В итоге люди за помощью в пересчёте обращаются в УК, где им помогают. Что касается долгов самих УК, то они не теряют надежды оспорить их в судах.

«Т Плюс» в свою очередь напоминает, что требования к технической готовности останутся жёсткими. И призывает жителей поинтересоваться в своих УК, всё ли в порядке с узлами ввода и коммерческого учёта тепла. Если узел не будет принят в эксплуатацию — тепло будет дорогим. Коммунальщики должны всё привести в порядок в течение августа.

А. СТЕПАНОВ