

Руководителям управляющих компаний пообещали правовую защиту

Заместитель министра регионального развития Анатолий Попов заверил руководителей управляющих компаний Смоленской области, что массированная критика, направленная в их адрес со страниц СМИ и телеэкранов, не отражает позицию ведомства. За проблемы в сфере ЖКХ минрегион готов нести не меньшую ответственность.

Редкой возможностью увидеть и услышать чиновника столь высокого ранга воспользовались руководители большинства управляющих компаний (УК) региона - начиная с обслуживающей около двух тысяч жилых домов в Смоленске и заканчивая совсем небольшими организациями. Вообще сейчас в области действует 571 товарищество собственников жилья (ТСЖ), а услуги по управлению многоквартирными домами оказывают 138 организаций - этот показатель с 2008 года удвоился.

Как и в других регионах страны, жилищно-коммунальное хозяйство области страдает от неплатежей. На масштаб проблемы особенно повлияло начало отопительного сезона - в октябре и ноябре задолженность населения увеличилась сразу на 60 миллионов рублей. Снижение финансовой дисциплины в региональной жилищной инспекции считают прямым следствием холода в квартирах - таким способом люди выразили свой протест.

Характеризуя ситуацию, складывающуюся со взаимными материальными обязательствами на рынке ЖКХ в Смоленской области, руководитель инспекции Павел Бабюк сообщил, что с июля по октябрь задолженность за топливно-энергетические ресурсы удалось снизить на 773 миллиона рублей и к 1 ноября она составила 762 миллиона. Около 40 процентов этой суммы сформировали управляющие организации, несвоевременно перечисляющие деньги ресурсоснабжающим предприятиям. При этом вклад УК в снижение задолженности к началу отопительного сезона оказался незначительным, а многие из них в межотопительный период даже умудрились нарастить долги. К 15 ноября задолженность УК и ТСЖ составила 571 миллион рублей. Сложнее всего ситуация в областном центре, где долги поставщикам тепла достигли 446 миллионов.

Павел Бабюк назвал сдерживание существующего уровня просроченной задолженности приоритетной задачей наступившего отопительного сезона. Он отметил, что финансовую деятельность управляющих организаций по взаиморасчетам с поставщиками энергоресурсов пока не подвергали серьезному анализу. Но уже в ближайшее время должны появиться нормативно-правовые акты, направленные на нормализацию платежных взаимоотношений. Беспокойство вызывает и то обстоятельство, что с начала года в жилищную инспекцию от граждан поступило почти 2,5 тысячи жалоб на работу управляющих компаний, что на 35 процентов превышает аналогичный прошлогодний показатель.

Жилищная инспекция должна не противопоставлять себя УК и ТСЖ, а стараться совместно решать проблемы

Реакция Анатолия Попова на это выступление оказалась неожиданной.

- Мы далеки от мысли, что у нас во всем виноваты управляющие компании, - заявил замминистра, - и прекрасно понимаем, что ЖКХ - это то, с чем человек

сталкивается постоянно, изо дня в день. И управляющие компании справляются с поставленными перед ними задачами. Да, существуют проблемные вопросы, но они не носят системного характера. Управляющие компании и все предприятия ЖКХ, руководители региональных и муниципальных органов власти, минрегион - мы представляем собой единый комплекс жилищно-коммунального хозяйства страны. Наша задача - налаживать взаимоотношения и отвечать за то, что нам поручено.

Говоря о задолженности управляющих компаний перед поставщиками энергоресурсов, Анатолий Попов отметил: УК работают в очень сложных условиях. Немало случаев, когда они должны устранять какую-то чрезвычайную ситуацию (протекла крыша, прорвало трубу и так далее), а необходимых для этого денег нет, и приходится использовать средства населения. Много неприятностей, по словам замминистра, приносят бесконечные проверки и инспекции, которым подвергают УК самые различные ведомства. В Минрегионе понимают масштаб проблем, с которыми ежедневно сталкиваются управляющие компании, и готовы оказывать им всемерную поддержку. В то же время жилищная инспекция, по мнению Анатолия Попова, должна не противопоставлять себя УК и ТСЖ, а считать их своими партнерами и стараться совместно искать способы решения тех или иных проблем.

Замминистра сообщил руководителям УК, что уже определен сайт в Интернете, на котором управляющие компании всей страны будут давать информацию о своей деятельности. При этом в ближайшее время объем сведений, которые они обязаны предоставлять органам государственной власти и местного самоуправления, будет сокращен. В Минрегионе готовят целый ряд нормативно-правовых актов, которые, с одной стороны, существенно увеличат прозрачность деятельности УК, с другой - дадут им возможность защищать свои интересы. В частности, появится стандарт управления многоквартирным домом, будет определен минимальный перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников, а также установлены порядок передачи технической документации при смене управляющей компании и схема взаимодействия УК и собственника квартиры.

- Наиболее важный документ, который сейчас разрабатывают в министерстве, - изменения в Жилищный кодекс. Они четко определяют правила проведения органом местного самоуправления конкурса по выбору управляющей компании и одновременно установят порядок проверок работы УК и ее отстранения, - сообщил Анатолий Попов. - Таким образом, мы прекратим произвол в отношении управляющих компаний. Нам очень важна ваша реакция на все вступающие в силу нормативно-правовые акты. Это не статичные, а динамичные документы, поскольку жизнь гораздо сложнее, чем мы думаем, и она заставит нас повышать эффективность нашей общей работы.

Полуторачасовое общение с Анатолием Поповым явно понравилось участникам встречи. Руководители управляющих компаний задали ему немало вопросов. Некоторые из них были вызваны недостатком информации о действующем законодательстве, на другую часть должны будут ответить готовящиеся нормативно-правовые акты.

Что касается замминистра, то ничего нового для себя от смоленских коммунальщиков он, судя по всему, не узнал, рекомендовав им скорее объединиться в саморегулирующую организацию и пообещав методическую помощь в решении этой задачи (вскоре членство в СРО предполагается сделать для УК обязательным). Он признал, что это потребует от управляющих компаний

расходов, и получить необходимые средства действительно можно только за счет жильцов. И если тем четко объяснить, зачем это нужно, деньги УК получают. По крайней мере, сам Анатолий Попов как жилец многоквартирного дома готов принять такое предложение своей управляющей компании.

ИСТОЧНИК