

ИНФРАСТРУКТУРА

КОММУНАЛКА

Елена Котова: Пора прекратить «ставить опыты»

Президент НП «Ассоциация управляющих компаний» рассказала, откуда берутся банкротства и «клоны» на рынке управления ЖКХ

МАРИНА ЗАМЯТИНА

По мнению Елены Котовой, главная причина банкротств и «клонирования» управляющих компаний — неплатежи. Сегодняшние меры рассчитаны на «совестливых» жителей, а злостный должник может годами ничего не бояться. Чтобы изменить ситуацию, нужно ужесточить санкции по отношению к неплательщикам, — полает эксперт.

— Елена Юрьевна, рынку управляющих компаний уже 10 лет, на протяжении этого времени не прекращаются банкротства и появление управляющих компаний-клонов. Расскажите, в чём причина такой ситуации?

— Законодательно ситуация выглядит так: с одной стороны, есть собственники, которые перечисляют деньги за услуги в управляющую компанию. Примерно 10% собственников не платит никогда, и большую часть этих средств при отсутствии действенных санкций в адрес должников взыскать невозможно. Таким образом, в течение года набегают задолженность 120% перед управленцем.

С другой стороны, есть подрядчики и поставщики ресурсов, с которыми договор заключает управляющая компания, несёт по нему ответственность и должна платить в полном объёме. Эта дельта между суммой платежей собственников и суммой, которую требуют заплатить подрядчики и поставщики, и является прямой причиной банкротства. К третьему-пятому году существования любая компания становится автоматически банкротом, так как у неё накапливается многомиллионная задолженность.

Банкротство — это установленный законом выход предпринимателя из трудной экономической ситуации. Источников покрытия долгов по факту нет, кроме прибыли предпринимателя, но её тоже не хватает. Вот и наступает час Х. Кредиторы выходят с исками о признании компании банкротом. И руководители таких компаний обычно честно объясняют всё собственникам домов, ведь ситуация закономерна с экономической точки зрения.

— А если посмотреть с точки зрения жителей — какие для них могут быть последствия банкротства управляющей компании?

— Для собственников ничего страшного в банкротстве, смене юридического лица и названия управляющей организации нет. Накопленные деньги перейдут в новую компанию, а адрес офиса остаётся почти всегда прежним. Можно прийти и задать все волнующие вопросы.



ФОТО КОНСТАНТИН ШИРИНКИН

— Есть ли механизмы, позволяющие ликвидировать эту накапливающуюся задолженность жителей перед управляющими компаниями, чтобы тем не приходилось банкротиться?

Примерно 10% собственников не платит никогда

— Один из вариантов — усиление штрафных санкций для должников. Сегодняшние меры рассчитаны на «совестливых» жителей, а злостный должник может годами ничего не бояться, особенно если у него нет официальной заработной платы и это его единственное жильё.

Сегодня нет работающего механизма выселения должников. А если собственник по исполнительному листу начинает платить хотя бы по 50–100 руб. из суммы в десятки тысяч, то он уже считается «погашающим долг». Управляющие компании прикладывают все возможные усилия, чтобы задолженность сокращалась, и если есть понимание со стороны собственника, то готовы идти на уступки.

Например, в 2008 году, в разгар экономического кризиса, у людей началась паника, денег «заплатить за квартиру» не хватало. Они обращались с проблемой к управленцам. И компании составляли графики рассрочки платежей. Но вот поставщики хотят денег «сегодня».

Чтобы избежать банкротства, можно заплатить «ресурсникам» в ущерб текущему ремонту, но это, во-первых, незаконно, во-вторых, на какие деньги тогда проводить ремонт?

— Вы озвучивали публично эти проблемы управляющих компаний?

— Конечно, и власть, и «ресурсники» об этом прекрасно знают. Но если признать проблемы — их же надо будет решать. А вот решать как раз и не хочется.

Например, ситуация с судебными приставами. Вот лежит, например, перед приставом стопка из 300 исковых заявлений от управляющей компании на жителей общей суммой 1 млн руб., и лежит одно заявление на 800 тыс. руб. — иск «ресурсника» к управляющей компании. Конечно, пристав занимается «крупным» делом. Мы спрашиваем: а как же наши иски? В ответ: у нас нет ресурсов для взыскания такой задолженности. Составляются акты о невозможности взыскания. Итог — ситуация с задолженностью в адрес управляющих компаний только усугубляется.

— Поможет ли решить проблемы лицензирование управляющих компаний?

— Самая главная проблема лицензирования в том, что этот процесс рассматривается в отрыве от всего остального законодательства, от остальных процессов. Нет образовательного стандарта для управленца в сфере ЖКХ, но есть экзамен для директора управляющей компании. Слабы санкции в отношении неплательщиков, и при этом высокие штрафы управляющим компаниям за невыполнение работ. За два штрафа компания может лишиться права управлять домом.

Каждый месяц в течение 10 лет выходят какие-либо законодательные акты в сфере ЖКХ. Мы всё время ищем новый путь, который, как говорится, приведёт нас в рай. Три года назад это были саморегулируемые организации. Сейчас — лицензирование. Если профессионалов рынка лишат лицензии из-за бюрократических придинок и они уйдут с рынка, кто будет управлять? Если в Перми есть конкуренция, то в небольших городах — одна управляющая компания на весь город.

Полноценного образования по профилю ЖКХ нет. Новым профессионалам появиться неоткуда. Я хочу обратить внимание, что лицензирование сегодня — это, по сути, «проверка на орфографию». Управляющие компании должны разместить в сети интернет и в офисе информацию в соответствии с постановлением правительства РФ №731: адрес, перечень домов, бюджеты домов, отчёт, технические характеристики каждого дома и т. д. Всё это несложно.

Конечно, если какая-то компания злонамеренно не раскрывает информацию, её не должно быть на рынке. Но таких единицы. Поэтому, согласно букве закона, лицензирование должны пройти практически все.

— Что нужно сделать, чтобы навести порядок в системе ЖКХ?

— По моему убеждению, нужно прекратить печатать новые законы. Чтобы предпринимателю было понятно, как жить, у него должны быть минимум пять лет ясных правил игры. В эту сферу мало кто хочет идти работать. Люди думают, что работают тут одни воры и мошенники, но это искусственно созданная репутация. Недобросовестных управляющих компаний единицы. А проблем и недопонимания между управленцами и жителями действительно много. Но надо их анализировать и решать. Нельзя просто объяснять все проблемы тем, что управляющие компании плохие и, если мы от них избавимся, то будет город-сад.

Правительству надо дать обещание — ни одного дополнительного акта! Надо прекратить «ставить опыты». Собственникам домов тоже не нужны изменения, им нужна стабильность. Это будет первый шаг к системному решению проблем в сфере ЖКХ.