

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

КОММУНАЛКА

Андрей Жуков: Ключевым фактором является профессионализм, а не самодеятельность

Исполнительный директор некоммерческой организации «Пермский Фонд содействия ТСЖ» — о лицензировании управляющих компаний и «камне преткновения» развития рынка ЖКХ

МАРИНА ЗАМЯТИНА

Несмотря на тяжёлую экономическую ситуацию, «хоронить» наиболее важные проекты спортивной жизни Прикамья рано. Начинается строительство футбольного манежа, да и санную трассу в Чусовом не стоит сбрасывать со счетов. И вообще, в пермском спорте происходит много того, о чём стоит подробно и откровенно поговорить.

— **Андрей Алексеевич, почему проблемы взаимоотношений между управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями обсуждаются из года в год?**

— Реформа сферы ЖКХ началась в марте 2005 года со вступления в силу Жилищного кодекса, тогда началось формирование УК и ТСЖ.

Мы проводили исследование, главный вопрос которого — «Почему не складываются отношения в жилищной сфере?» Дело в том, что управляющие компании — это представители малого бизнеса. И все «родовые болезни» малого бизнеса присущи УК. В частности, отношение властей: малый бизнес удобно душить, принимать популистские решения в отношении управленцев, оставляя их «крайними» и разжигая неприятие между УК и жителями, ресурсниками. В итоге рынок дичает: если два года назад мы знали, что в Перми 80–83 управляющие компании, то сейчас точное количество невозможно подсчитать. При этом в сельские территории работать, наоборот, никто не едет.

Власти любят говорить, что во всём виноваты УК. На самом деле управляющая компания — эффективная форма работы с домом. Есть, как и в любом бизнесе, недобросовестные. Но в основном это правильная форма управления. Однако под давлением с рынка уходят как раз самые опытные управленцы, они не готовы работать в сложившихся сегодня условиях.

— **Есть ли какие-то механизмы, которые формируют общественное мнение в отношении управляющих компаний?**

— В 2013–2014 годах люди разбирались со строкой «ОДН» — общедомовые нужды. Эти расходы всегда есть. Но когда их вывели на белый свет, людям стало понятно, что это такое, они стали видеть ОДН в квитанциях. Сейчас принимается новый закон — ОДН не будут выделять, их спрячут в статью «Содержание». Это опять популистский шаг, чтобы жители не понимали процессов и им всегда можно было сказать: разбейтесь со своей УК, опять воруют через статью расходов «Содержание».

На самом деле, как показали наши исследования, очень мало собственников разбирается, за что именно они платят. Коммунальные ресурсы занимают примерно 75% стоимости квитанции. За них отвечают «коммунальщики» — «Новогор», ТГК, ПСК. Меньшая часть оплаты — жилищные услуги: содержание и текущий ремонт, капремонт, коммунальные услуги. Но при этом управленцы находятся, как говорится, «на переднем крае»: обвиняют во всём их, так как можно лично спросить, пожаловаться. С ресурсниками общаться намного сложнее: их, как правило, не бывает на обсуждениях, круглых столах.

— **Лицензирование поможет решить проблемы рынка?**

— Эта придумка очень опасная. У нас давно ничего не лицензировалось, чтобы как раз не усугублять положение на рынке. В лицензировании есть коррупционная составляющая. При желании оно может использоваться как инструмент давления, точнее, выдавливания управляющих компаний с рынка.

На мой взгляд, само по себе лицензирование не приносит пользы рынку управления. Это бюрократическая игра, в результате которой некоторые компании предпочитают становиться сервисными, а не управляющими. С точки зрения развития рынка это плохо.

Сейчас соискателей лицензий среди управляющих компаний в Пермском крае 364. Всего на данный момент (20 апреля) выдано 30 лицензий, ещё по 23 есть положительное решение лицензионной комиссии. А с 1 мая работать без лицензии нельзя. Думаю, что, как и приватизацию, как начало сбора средств на капремонт, срок лицензирования тоже продлят.

— **Как вы относитесь к появлению муниципальной УК?**

— Это уже давно идея фикс для муниципалитета. В малых территориях это было бы оправданно. Но в Перми против муниципальной компании выступают и прокурорские органы, и ФАС, что правильно. Есть достаточно рыночных инструментов, чтобы управлять, не надо строить планово-убыточные структуры.

Муниципальная компания может существовать только за счёт налогоплательщиков. В 2004–2005 годах мы ушли от этой системы и перешли к рынку, который лучше справляется с управлением. Возвращение к муниципальным компаниям — это ещё одна популистская попытка показать людям, что они под защитой власти. Но эффективная работа муниципальной компании невозможна. Например, если дома будут в разных районах Перми, какие гигантские затраты только на логистику возникают! Что делать с аварийным обслуживанием?

Чтобы работать эффективно, такой компании придётся отобрать значительную часть домов у уже действующих УК. Получается, что, возможно, муниципальная компания нацелена просто на передел рынка.

— **Может, эффективнее создавать ТСЖ?**

— ТСЖ может быть эффективной формой, но для этого нет соответствующей традиции самоуправления. Более того, ТСЖ после создания начинает сталкиваться с такими же проблемами, что и УК. Жители обвиняют председателя ТСЖ в воровстве, а власть — в том, что плохо готовит дом к зиме. Для власти это менее контролируемая форма и поэтому менее удобная.

Сейчас эффективность управления ТСЖ я оцениваю где-то на 5%. Дело ещё и в том, что в таком типе управления дома сложно добиться преемственности. Управляющая компания — это публичная организация: если ушёл один директор, на его месте появится новый, работа не будет останавливаться. А если председатель ТСЖ создал эффективную систему управления и вдруг, например, решил уехать в другой город — его, скорее всего, долго никто не сможет заменить. Авторитарная традиция управления приводит к тому, что «запасных» менеджеров нет, и за пару лет дом скатывается до первоначального состояния.

Отсутствие преемственности мешает ТСЖ стать более эффективной формой. И это только один фактор риска для ТСЖ. Нам известно несколько факторов риска при создании и функционировании ТСЖ, и, к сожалению, большинство из них реализуется.

Другое дело, что сейчас, когда активно идёт процесс, фигурально выражаясь, «разорения гнезда», рынка управления многоквартирными домами управляющими организациями, создание ТСЖ может стать спасением от бесхозяй-



ственности. Но в любом случае ключевым фактором является профессионализм, а не самодеятельность.

— **Как сделать управление жилым фондом в Перми эффективным, заставить рынок УК работать в полную силу?**

— Тут главное — не мешать. Вся конфликтность, недовольство ситуацией на рынке оборачивается пузырьком неплатежей. Это не выгодно никому. Нужно не мешать людям самостоятельно разобраться во всём, стать грамотными пользователями. Например, советы многоквартирных домов. Им всё сложнее обсуждать и уж тем более реализовать те вопросы, на которые они не могут повлиять.

Если рассуждать глобально, то проблема в том, что сломана корневая система ценностей взаимоотношения общества и власти — «эксперт/наёмник». У нас человек привык быть экспертом, он знает о своей стране всё: о политических тонкостях, о ЖКХ и так далее. И в этом смысле он готов как эксперт власти помочь.

Но сейчас нашему правительству нужно, чтобы человек был только исполнителем, ему не дают проявлять инициативу. Из-за этого появляется нежелание что-то решать, платить и так далее. Слом культуры болезненно сказывается на нашей экономике, в том числе на ЖКХ.