

Реформа ЖКЖ

Уважаемые читатели «Торжокской недели»! В номере 42-ом нашей газеты от 24 октября 2012 г. мы начали серьезный разговор о реформе жилищно-коммунального хозяйства. Публикация под названием «Как будем жить дальше?» вызвала живой интерес новаторов. Мы продолжаем тему и предлагаем вашему вниманию статью, подготовленную руководителями управляющих компаний города. Они излагают свою позицию, свое видение проблемы. Мы же, со своей стороны, еще раз напоминаем, что редакция готова выслушать разные мнения. Мы настроены на серию тематических публикаций – по одной простой причине: в вопросе ЖКЖ нет праздных зрителей, все – действующие лица, и, соответственно, каждый из нас связан с судьбой жилищной реформы...

да, который составляет 10-12 руб./м². Не менее 1/3 этих денег уйдет на обеспечение деятельности Управляющих компаний по исполнению коммунальных услуг, что приведет к резкому ухудшению содержания жилья, фактически прекращению серьезных ремонтов, т.е. возврату к временам МУП

тем, что УК «Жилищная услуга» за 1 год обанкротилась, не рассчитавшись с заводом «Марс» за поставленное тепло. И несколько домов, которые она обслуживала, оказались попросту брошенными. Остальным действующим Управляющим компаниям пришлось их аврально разбирать без пе-

щие компании могут оказывать услуги по ремонту и содержанию жилого фонда, а договора на коммунальные услуги жильцы реализовывают напрямую с их поставщиками. Для этого надо, чтобы дом обслуживался по договору «оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту обще-

БУДЕМ ЖИТЬ ДАЛЬШЕ ТАК...

В настоящее время на территории Торжка действующие Управляющие компании предлагают жильцам изменить способ управления жилым домом на непосредственное управление с заключением договора на обслуживание общедомового имущества с этими же организациями.

Почему не устраивает договор управления? В чем необходимость таких перемен?

Как известно, в нашем городе с 1999 года, по инициативе администрации г. Торжка, была введена и действует в настоящее время схема расчета за коммунальные услуги, когда жильцы напрямую оплачивают услуги за тепло, воду, газ, электроэнергию по счетам РСО (Ресурсоснабжающих Организаций). Данная схема стала использоваться из-за того, что обслуживающие дом организации, собирая деньги за соответствующий коммунальный ресурс, не всегда рассчитывались с поставщиками (Теплосетями, Водоканалом).

С момента нововведения прошло уже 12 лет. За это время сменилось четыре состава администрации города, обанкротилось несколько организаций, обслуживающих жилой фонд и отапливающих его, приняты новый Жилищный Кодекс и ряд других документов. А данная схема продолжает работать - благодаря требованиям администрации города Торжка, сначала заключившей договоры поручения на обслуживание жилого фонда без права оказания коммунальных услуг и затем, совместно с городской Думой, разработавшей проект договора управления,

где данная функция была выведена из ведения МУП, обслуживающего жилой фонд.

Когда в 2010 году было принято решение о создании в городе Управляющих компаний, условием содействия администрации города голосованию за выбор способа управления было сохранение действующей схемы, и данное условие было принято Управляющими компаниями, перенесшими из договора управления для МУП себе этот раздел без изменений.

Для чего это было сделано?

1. На сегодняшний день оплата населением г. Торжка услуг жилищно-коммунального комплекса, составляет 60-70 руб./м² (содержание дома, вода, электроэнергия, газ, тепло). Из них только 10-15 руб./м² приходится на оплату услуг Управляющим компаниям на содержание и ремонт общего имущества, что составляет около 20% от общей суммы. В остальной части платежей (80%) Управляющие компании должны выступать как исполнители услуги, которую они не оказывают, т.е. как посредники.

Вот мнение по этому поводу Г.П. Хованской, председателя Комитета Государственной Думы, курирующей сферу ЖКХ (<http://www.consultant.ru/law/hovanterviev/hovanterviev.html>). Она считает, что собственники должны иметь прямые договоры на предоставление коммунальных услуг, т.к.: « на практике Управляющие компании - всего лишь посредники между гражданами и РСО, какими бы обязанностями ни наделяли Правила исполнительные». Хованская

отмечает, «что при непосредственном управлении существует договор между собственниками и РСО».

Справедливость и правомерность позиции Г.П. Хованской подтверждает практика в муниципальном образовании г. Торжок действует система прямых договорных отношений между жильцами и организациями, поставщиками коммунальных услуг. Эта схема полностью себя оправдала за 12 лет. Там же, где прямых договорных отношений нет, ситуация другая. Например, задолженность города Ржева, где за коммунальные услуги собирают Управляющие компании, за газ всегда была в 3-7 раз выше, чем в Торжке.

Дошло до того, что начальник департамента (ныне - министерство) ЖКХ г. Твери А.С. Шумский, ранее работавший в администрации г. Торжка, с 2012 года пытался внедрить такую схему в Твери. Отсутствие прямых договорных отношений привело к тому, что неплатежи Управляющих компаний в адрес РСО превысили 1 млрд. руб., и в 2011-2012 годах в Твери постоянно ограничивалась подача горячей воды и отопления, чего не было в Торжке.

2. Если Управляющие компании выступают исполнителями коммунальных услуг, то из всех платежей за коммунальные услуги необходимо заплатить налоги и выпадающие доходы (неплательщиков).

Источника здесь два: Первый - ввод платы за управление, размеры которой по нашим подсчетам составят 3,5-5,0 руб./м², т.е. 210-350 руб. за квартиру.

Второй - текущий платеж граждан за содержание и ремонт жилого фон-

«Муниципальная служба заказчика».

3. На сегодняшний день Управляющие компании значительно повысили объем работ (см. таблицу) при том, что квартплата радикально не увеличилась, это было сделано, помимо прочего, еще и за счет того, что доходы Управляющих компаний ниже того предела, за который их обяжут платить НДС в размере 18% от суммы любых платежей.

Так вот, если Управляющие компании станут исполнителями коммунальных услуг, то их доходы вырастут приблизительно в 5 раз и, соответственно, они перестанут быть субъектами малого предпринимательства, т.е. резко увеличится налоговая нагрузка на них.

Многие задают вопрос: а почему нас должны волновать доходы и расходы Управляющих компаний? А потому, что деньги Управляющих компаний - это деньги жильцов, других доходов у них просто нет. И, соответственно, поступившая от жильцов квартплата (ваши деньги) может быть либо передана на налоги государства и дополнительную прибыль естественных коммунальных монополий, либо пойдет на содержание и ремонт ваших домов.

Пример того, что произойдет, если Управляющая компания станет перепродавцом коммунальных услуг, у нас перед глазами.

Несколько лет назад Управляющая компания «Жилищная услуга» заключила договор на перепродажу тепла и сбор платежей в домах, отапливаемых от котельной завода «Марс» в микрорайоне «Марс». Закончилось это

редачи средств, находящихся на лицевых счетах домов.

И если наши Управляющие компании вновь пойдут по пути уплаты НДС и на посредничество при оказании коммунальных услуг, то они в течение года непременно повторят судьбу МУП «ЖКХ», МУП «МСЗ», ООО УК «ЖУ» и ООО «ЖКХ». Отмечу также, что, по данным Министерства регионального развития, 46% Управляющих компаний и ТСЖ являются банкротами, а 23% вплотную стоят у этого рубежа.

Кому это может быть выгодно? Уж точно не жильцам многоквартирных домов, которые при банкротстве МУП «МСЗ» потеряли больше 5 млн. руб.

Выгода может быть только у тех, кто надеется при очередном перераспределении финансовых потоков и общей нестабильности, возникшей на этой почве, половить рыбку в мутной воде, и такие люди есть.

Вроде все понятно, так в чем же проблема? А проблема в том, что если присутствует договор управления, то, несмотря на то, что в нем Управляющая компания освобождается от оказания коммунальных услуг, законодательство склоняется к тому, что она все-таки должна выступать их исполнителем, т.е. посредником.

За это активно выступают коммунальные организации, поднявшие в последнее время эту проблему. Это им очень выгодно, так как не надо работать с неплательщиками, не надо разбираться с претензиями жильцов по поводу, например, того, что вода, поставляемая сейчас в дома, попросту не соответствует нормативным требованиям по примесям в несколько раз, а все эти заботы, главным образом, за поставленные некачественные услуги переложить на плечи Управляющих компаний, хотя в свои тарифы они большинство этих затрат уже заложили.

При этом они не собираются менять свой тариф. Как удобно - доходы те же и даже чуть-чуть больше, а работы меньше. А что при этом ремонт домов будет выполняться просто не на что, не их забота.

Что же делать? Как выйти из этой ситуации? А все очень просто. Согласно ст.164 Жилищного Кодекса РФ, Управляю-

го имущества». Данный договор окончательно закрепит существующее положение дел. В чем еще его преимущество перед договором управления?

В стране отсутствуют основы профессиональной деятельности по управлению домами и нет четкого понятия управления домом. Это не наше мнение, это мнение Правительства РФ, изложенное в пояснительной записке к одному из новых законопроектов. Более того, договор управления отсутствует в Гражданском Кодексе РФ, основном правовом документе, где договор оказания услуг расписан предельно подробно.

Наш Жилищный Кодекс не дает полного ответа на вопрос об управлении домами, непрерывно нужно читать судебную практику и трактовку закона Высшими судебными инстанциями.

Это жители будут делать? Договор управления не дает возможности жильцам прекратить взаимоотношения в одностороннем порядке до окончания его срока действия. Жильцы смогут это сделать только доказав ненадлежащее содержание дома в судебном порядке или по окончании срока действия договора, т.е. отказавшись от услуг Управляющей компании простым решением собрания невозможно, и недобросовестная Управляющая компания до 5 лет может обирать жильцов, отказавшихся от ее услуг, ничего не делая.

Напротив, при непосредственном управлении отказать от услуг Управляющей компании можно осуществить без объяснения причин.

Исходя из вышеизложенного Управляющая компания выходит к собственникам с предложением изменить форму управления домом на непосредственное управление, при котором Управляющая компания будет обслуживать общее имущество дома в тех же объемах и за те же деньги, что и по договору управления, полностью отказавшись от расчета за коммунальные услуги перед ресурсоснабжающими организациями через себя, т.е. оставить существующее положение дел.

С.В. НОВОЖИЛОВ, директор ООО УК «Управдом», Д.Г. СОРОКИН, директор ООО «Служба Заказчика», В.В. ПАРХОНИЧКО, директор ООО «ЖКС»

СПРАВКА

по выполненным работам по управляющим компаниям за 10 месяцев 2011 года

№	Наименование работ	Ед. изм.	ООО УК «Управдом»	ООО «Служба Заказчика»	ООО «Служба Заказчика +»	ООО УК «Служба Заказчика»	ООО ЖКС	ВСЕГО По УК	Факт МУП МСЗ за 2009 г.
	Ж/ф на обслуживании на 01.11.2011	Кв.м	259563,4	133481,5	94938,9	62968,5	57067,6	608019,9	666221,7
1	РЕМОНТ КРОВЛИ	Кв.м	20004,5	5930,4	4682,8	3723	1462,5	35803,2	2027,6
	На 1000 кв.м облсл ж/ф	Кв.м	77,07	44,43	49,32	59,12	25,63	58,88	3,04
								0	
2	МЕЖПАНЕЛЬНЫЕ ШВЫ	П.м	5297,3	983,9	0	904	257,5	7442,7	348,5
	На 1000 кв.м облсл ж/ф		20,41	7,37	0	14,36	4,51	12,24	0,52

Как видно из данных таблицы, удельные объемы работ (на 1000 кв. метров обслуживаемой площади), выполненные управляющими компаниями за 10 месяцев 2011 года, превышают объемы работ, выполненные МУП «Муниципальная служба заказчика» за 12 месяцев 2009 года по ремонту межпанельных швов - в 23,5 раза, по ремонту кровли - в 19,4 раза; а объемы работ, выполненные ООО УК «Управдом» по ремонту кровли, - в 25,4 раза, по ремонту межпанельных швов - в 39,3 раза.