

Принудительный отбор: жизнь управдомов в РФ спустя месяц после лицензирования

Российские компании, которые управляют многоквартирными домами, с 1 мая должны иметь лицензию. Эксперты жилищного рынка рассказали РИА Новости о проблемах, которые возникли у бизнеса и простых жильцов из-за законодательных нововведений, а чиновники - о том, как эти проблемы будут решаться.

Российские компании, которые управляют многоквартирными домами, с 1 мая должны иметь лицензию. Эксперты жилищного рынка рассказали РИА Новости о проблемах, которые возникли у бизнеса и простых жильцов из-за законодательных нововведений, а чиновники — о том, как эти проблемы будут решаться.

По новым правилам

Вот уже больше месяца управляющие компании работают по лицензиям. Конечно, речь идет только о тех, которые смогли пройти процедуру лицензирования и получить документ, позволяющий вести деятельность по управлению многоквартирными домами (МКД).

Согласно федеральному закону, подписанному президентом РФ Владимиром Путиным летом 2014 года, все УК должны были получить лицензию до 1 мая 2015 года. Без этого документа они не могут осуществлять работу.

Предварительно все УК должны были пройти экзамен на знание основ управления и получить квалификационный аттестат, оплатить госпошлину, предоставить соответствующий пакет документов в государственную жилищную инспекцию, подать заявление, а также раскрыть информацию о своей деятельности на своем сайте, портале органа местного самоуправления или на сайте "Реформа ЖКХ".

Решение о выдаче лицензии принимали специальные комиссии, состоящие не менее чем на треть из членов саморегулируемых организаций (СРО), общественных объединений и других некоммерческих организаций. Непосредственно лицензию выдавали региональные органы жилищного надзора.

По итогам лицензирования, согласно данным министерства строительства и ЖКХ России, порядка 1,5 тысяч управляющих компаний из 12,5 тысяч заявленных не получили разрешение на работу. Как заметил глава ведомства Михаил Мень, 13% компаний ушли с рынка, но при этом процедуру лицензирования прошли еще 2,5 тысячи новых компаний, которые пока еще не управляют многоквартирными домами.

Есть обиды

По словам замминистра строительства Андрея Чибиса, на сегодняшний день уже подано около 20 обращений от УК, несогласных с лишением их лицензии. "С каждой жалобой мы работаем отдельно", — добавляет чиновник. Он не исключает, что есть и обиженные, причем, как из числа УК, непрошедших экзамен, так и из тех, кто не вошел в лицензионные комиссии, а желающих было особенно много со стороны СРО и "общественников", но в итоге в комиссиях их оказалось не менее 30%.

Кстати, именно состав экзаменаторов вызывает большие сомнения у игроков рынка.

"Нужно понимать, что лицензирование практически лишило собственников права выбирать ту УК, которая им нравится. Поскольку сейчас компания останется на рынке, до тех пор, пока нравится властям. Достаточно просто косо посмотреть в чью-то сторону, и компанию лишат дома, а потом и лицензии. Примеров в России предостаточно", — озвучивает свою позицию гендиректор "Бурмистр.ру" Юрий Кочетков.

Директор СРО "МОСЖКХ" Дмитрий Девяткин говорит, что в столице лицензионная комиссия сформирована исключительно из креатуры мэра, чиновников правительства Москвы, либо руководителей, едва ли не напрямую им подчиняющихся.

"В комиссии нет ни одного человека, представляющего независимые СРО, Общественную палату или "Общероссийский народный фронт". Таким образом, декларировавшийся общественный контроль, отсутствует даже формально. Хотя, думаю, в регионах ситуация такая же", — подчеркивает он.

Эту позицию опровергает директор национального центра общественного контроля в сфере ЖКХ Светлана Разворотнева. Она утверждает, что "общественники" принимали активное участие в работе

комиссий, а в некоторых даже возглавляли ее, например, в Самаре и Ярославле. Что же касается присутствия в комиссиях независимых СРО, то они есть не во всех субъектах.

Проблема в основании

Глава Минстроя в свою очередь обозначил причину отказа не предвзятостью и стремлением убрать с рынка частные УК, а неполным раскрытием информации.

Напомним, что компании были обязаны опубликовать общие сведения о многоквартирных домах, находящихся в их управлении, о выполняемых работах, оказываемых услугах по содержанию и ремонту общего имущества, доходах и расходах, а также ряде других данных на портале "Реформа ЖКХ" и на своем личном сайте.

Разворотнева не исключает, что лицензии могли получить те компании, которые раскрыли все данные, но по факту их дома вовсе не отличаются ухоженностью. Но поскольку законом предусматривается отказ в выдаче лицензии на основании нераскрытия информации, то с рынка могли уйти и вполне порядочные организации.

"Люди много лет вкладывались в свои дома, иногда брали кредиты на свое имя, чтобы привести их в порядок и потом несколько лет спокойно эксплуатировать, а у них все забрали", — сетует Девяткин.

Борьба с бесхозностью

Так или иначе, но из-за того что не все УК получили лицензии, появились "бесхозные" дома. Хотя в министерстве утверждают, что они перейдут новым "управленцам".

Министерством предусмотрено, что если дома остались без УК, то у жильцов будет время выбрать или новую форму управления, например, ТСЖ, или новую УК. Для этого им нужно собраться и высказать свое мнение. "Если они не сделают этого, принять решение придется муниципалитету", — уточняют в Минстрое. А пока жители домов будут определяться с выбором, муниципалитет назначит управляющую организацию для каждого такого дома, замечают в ведомстве.

Здесь, по словам Разворотневой, возникает еще один казус. Дело в том, что все заявления на получение лицензии компании должны были подать до 1 апреля, но у них был шанс "заявиться" повторно. Если они этого не сделали, то автоматически лишились своих домов, для которых уже в рамках закона УК выбирается с аукциона.

После получения лицензии некоторые "управленцы", лишенные своих домов, представляли документы, подтверждающие, что снова управляют ими якобы на основании решения общего собрания собственников, которое, естественно, не проводилось. Это нарушение правила, поскольку дома им фактически уже не принадлежали, замечает собеседница агентства. Проблема актуальна на сегодня, подчеркивает она.

Еще одна проблема — двойные квитанции. Разворотнева связывает это с тем, что старые компании, которые даже не получили лицензии, все равно продолжают управлять домами, но на их места муниципалитеты уже назначили временные компании.

Шансы и перспективы

Многие компании уже сейчас стали отказываться от управления небольшими домами, поскольку получают только убытки, говорит Кочетков. "Небольшие дома, особенно, в регионах, мало интересны с точки зрения бизнеса по управлению МКД. Понятно, что чем больше площадь дома, тем выше у УК оборотных средств на ремонт и содержание дома, а с небольших домов оборотных средств практически нет", — объясняет эксперт.

Он уверен, что именно лицензирование в ближайшей перспективе приведет к массовому уходу УК с рынка, поскольку государство делает все, чтобы бизнес по управлению МКД стал невыгодным для игроков. По словам Кочеткова, одна из главных предпосылок в том, что на абсолютно все управляющие компании "повесили" долги за коммунальные услуги потребителей.

Замминистра Чибис обращает внимание, что первый этап лицензирования — сдача экзамена и получения квалификационного аттестата — позволил убрать только недобросовестные УК, которые вместо того, чтобы направлять полученные деньги на целевые нужды (на ремонт и содержание дома), не выполняли даже минимальный

перечень работ, а также просрочивали платежи по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

Основная масса трудностей, как во время процедуры лицензирования, так и после ее окончания, возникла, потому что слишком мало было времени и много заявлений от компаний, резюмирует Разворотнева. Тем более что это первый подобный опыт в России.

[Источник](#)