

■ Глеб Кульков

В нашем городе идет активное развитие рынка частных управляющих компаний. Что входит в полномочия этих организаций и как не ошибиться с выбором управляющей компании для собственного дома? На эти и многие другие вопросы ответили руководители управляющих компаний Ярославля и специалисты департамента городского хозяйства, собравшись за «круглым столом», в пресс-центре газеты «Известия».

КАК ВЫ ОЦЕНИВАЕТЕ КОНКУРЕНТНУЮ СРЕДУ И УРОВЕНЬ РАЗВИТИЯ РЫНКА УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В ЯРОСЛАВЛЕ?

Павел Выдрин: Рынок еще только формируется, за последние два года количество управляющих компаний выросло. Один из факторов, который повлиял на этот рост, — 14-я статья 185-го ФЗ, которая перечисляет условия предоставления финансовой поддержки из средств Фонда содействия реформе ЖКХ. Одно из условий — деятельность на территории муниципального образования не менее 80 процентов управляющих компаний с долей участия в уставном капитале МО не более 25 процентов, если такими организациями управляется не менее чем 80 процентов многоквартирных домов. По данным на 1 ноября 2009 года, в Ярославле количество управляющих компаний с долей участия в уставном капитале не более 25 процентов — 76,9 процента, и почти 78,9 процента



Павел Выдрин, начальник отдела учета жилищного фонда и новых форм управления департамента городского хозяйства мэрии Ярославля.

домов города обслуживаются частными управляющими компаниями.

Юлия Пепеляева: В Ярославле огромное количество домов, и работы хватает на всех. Главное конкурентное преимущество — это качественная работа. Периодически мы проводим анкетирование среди своих жильцов. Наши специалисты всегда доступны в офисе и по телефону. Многих своих клиентов мы знаем в лицо и по имени, поэтому обратная связь проходит в открытом, мобильном режиме. Мы можем оперативно реагировать на изменение спроса. Сейчас люди гораздо лучше разбираются в вопросах жилищной собственности, чем несколько лет назад, но при этом большинство отлично знает свои права, забывая о своих обязанностях. В настоящий момент наша компания готовит просветительский проект, который включает в себя многие актуальные вопросы и поможет жильцам определиться с выбором управляющей компании.

Николай Сорокин: Год назад, когда мы только начинали свою деятельность, было непросто объяснить людям, что переход дома на обслуживание к уп-

Как выбрать управляющую компанию?

равляющей компании не означает, что придется больше платить за услуги. Чаще получается наоборот. За те же деньги жильцы могут получить больше услуг. При этом размер компании не играет большой роли. Преимущество небольших компаний в том, что они более клиентоориентированы. Мы всегда спрашиваем, чего именно хотят жильцы, подсказываем, каким образом можно сэкономить и так далее. Проблемы, которые мешают развитию рынка, тоже есть. Например, не прописана четко процедура передачи домов, очень часто дело доходит до суда, при этом страдают в первую очередь жильцы. Сейчас создается саморегулируемая организация, которая объединит управляющие компании и позволит выработать единые правила работы на рынке.

НА ЧТО ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ВЫБОРЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ?

Ю.П.: В первую очередь необходимо создать в доме инициативную группу, найти поддержку у большинства жителей и согласовать программу совместных действий. Выбирая управляющую компанию, надо сперва пообщаться с жильцами, которых эта компания уже обслуживает. Посмотреть на состояние их подъездов, дворовых территорий.

Н.С.: Также следует выяснить, сколько эта компания работает с тем или иным домом и что она успела сделать за это время. Потом сравнить с результатами другой компании за аналогичный период. Впрочем, это довольно субъективная оценка, ведь все дома очень разные, в первую очередь по техническому состоянию.

Бывают ситуации, когда управляющие компании не берутся обслуживать дом по причине его технического состояния?

Ю.П.: Состояние дома не имеет значения для управляющей компании. При нормальной организации управления и обслуживания, своевременной профи-



Николай Сорокин, директор ООО «Управляющая компания «Брагино»».



Юлия Пепеляева, генеральный директор ЗАО «Яржилсервис».

лактике можно иметь дело с любыми домами. Главное — объяснить людям, что они собственники и, как собственники, должны заботиться не только о своих квартирах, но и об общедомовом имуществе. Мы регулярно проводим акции по благоустройству зданий и дворовых территорий. Сделав уборку собственными руками, жильцы сами перестают мусорить и активно следят за поведением остальных. Как говорится, начинать надо с себя. Что касается технического состояния, то существует множество способов привести дом в порядок: создать накопительный фонд, получить заемные средства и др. Сейчас действует государственная программа по капитальному ремонту домов, это хорошая возможность получить дополнительные средства.

Н.С.: Если дом в хорошем состоянии, тогда задача управляющей компании состоит в профилактике всех его систем. Если дом нуждается в ремонте, можно найти способы сэкономить средства для проведения необходимых работ. На практике лучше заключать договор на обслуживание с жильцами дома, в котором ремонт еще предстоит, тогда управляющая компания получает возможность контролировать этот процесс и отвечать за него.

Капитальный ремонт в домах — тоже тема для дискуссий. Например, жильцы отказываются от замены стояков в своей квартире, так как недавно закрыли доступ к ним дорогостоящей плиткой. Как быть в подобных ситуациях?

Ю.П.: Жильцы не имеют права ограничивать доступ к общедомовым коммуникациям. Стояки — это не личная собственность жильцов, хоть они и проходят в квартире. Любые действия, изменения в квартире, связанные с общедомовым имуществом, необходимо согласовывать. Лучше, конечно, договориться, крайняя мера — получить разрешение через суд.

Н.С.: Гнилой участок трубы в одной квартире создает опасность для всего дома. С таких жильцов необходимо взять расписку в том, что они берут на себя ответственность за общие неполадки в доме, вызванные неисправностями в их квартире, так как они не предоставили доступ к тем же стоякам. В противном случае ответственность ложится на плечи управляющей компании, ведь в ее обязанности входит обеспечение исправной работы общедомового имущества.

В КАКОМ ОБЪЕМЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ МОГУТ УЧАСТВОВАТЬ В ГОРОДСКОМ ТАРИФООБРАЗОВАНИИ? ЕСТЬ ЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ РАССЧИТАТЬ ТАРИФ ДЛЯ ЖИЛЬЦОВ КОНКРЕТНЫХ ДОМОВ?

П.В.: Тариф для нанимателей утверждается постановлением мэра либо принимается на общем собрании собственников жилья. Если в договоре прописано, что жильцы не устанавливают собственный тариф, то они могут принять для нанимателя то, что предлагает постановление.

Н.С.: По сути, город формирует общую ценовую политику, он утверждает тариф, выше которого, мы не можем работать. На первый взгляд, зачем жильцам рассчитывать тариф, если можно взять городской? В идеале должен быть свой тариф в каждом доме относительно сметы на его ремонт. У людей должен быть выбор: дожидаться, пока мы отремонтируем коммуникации за средства в рамках утвержденного тарифа, или ускорить этот процесс, увеличив тариф.

Ю.П.: Важно понимать, на какие цели утверждается определенный тариф. Управляющая организация или председатель ТСЖ должны предоставить жильцам перечень работ, которые они планируют осуществить, их стоимость и расчет на квадратные метры. Тариф мэра дифференцирован по этажности, наличию/отсутствию лифта, мусоропровода, систем пожаротушения и т.д. За счет договоренности с управляющей компанией можно найти небольшой резерв для снижения тарифа, скажем, в большом многоэтажном доме. Но это не имеет смысла. На эти деньги лучше привести дом в надлежащий вид. Жильцы должны понимать, что поддержание дома в исправном состоянии обходится дешевле, нежели его восстановление.

Посоветуйте, как в условиях растущих тарифов жильцам можно сэкономить?

Ю.П.: Даю совет людям, которые решили создать ТСЖ в новом доме: обязательно установите приборы учета воды, тепла, газа. Например, за счет единовременной модернизации теплового узла в доме можно сэкономить от 30 процентов по статье расходов на отопление.

Н.С.: Важный нюанс: при установке счетчиков на воду они должны стоять у всех, именно тогда получается реальная экономия, так все будут платить только за то, что потребовали.

Какие новые услуги могут предложить сейчас управляющие компании?

Н.С.: Мы оказывает полный комплекс дополнительных услуг. У нас есть единая диспетчерская служба 47-00-00, по которой круглосуточно можно сообщить об аварии или неисправности, вызвать специалиста, получить консультацию и даже сделать заказ такси или пиццы. Мы стараемся сделать так, чтобы для всех вопросов у наших жителей был один телефонный номер. Недавно в двух домах, которые мы обслуживаем, установили систему безопасности. При этом дополнительной платы с жильцов за эту услугу мы не собирали. Все расходы покрыла реклама, которую мы разместили на стене дома и сдача в аренду помещений на первом этаже. Это отличный пример работы управляющей компании, при которой высокий уровень сервиса не требует дополнительных затрат. В заключение хочется отметить, что от совместной деятельности собственников жилья и специалистов управляющих компаний зависит безопасность и уют в наших домах.