

Мы являемся компанией по управлению и эксплуатации жилых и административных зданий ООО «ЭГИДА». Когда пишут, что у таких, как мы, не хватает профессиональных кадров – это, мягко говоря, лукавство. Мои сотрудники и я имеем за плечами 20-летний опыт работы в этой сфере. Начинали свою трудовую деятельность на руководящих постах в райисполкомах, в дальнейшем были руководителями ЖЭКов, РЭУ, ГРЕПов, ДЕЗов при управах районов. В 1995 году нами была создана одна из первых коммерческих управляющих компаний по обслуживанию элитных домов в ЦАО. Так что о проблемах ЖКХ знаем не понаслышке. Поэтому можем сравнить деятельность частных управляющих компаний и государственных ДЕЗов, которые не имеют рабочего персонала (электриков, сантехников, дворников, уборщиц и т.д.). Для обслуживания целого микрорайона они пользуются услугами по договорному подряду с местным РЭУ, МУ и т.д. (с ними же, но в лице ООО).

Сам я – тоже потребитель. Живу в доме, который обслуживает местное РЭУ, сменившее вывеску на ООО. Результат работы один и тот же: подъезд заплыван, уборщица если и появляется, то один раз в полгода. Говорить о влажной ежедневной уборке лифтового холла и лифта согласно нормативам – не приходится! Сами меняем лампочки, убираем лестничные площадки, ремонтируем домофон, оплачиваем вызов сантехника по его ставке. И всегда возникает вопрос: а куда уходят наши деньги, регулярно перечисляемые на расчетный счет ДЕЗа за техническое обслуживание (в моем подъезде неплательщиков нет, сам проверял)?

Давайте рассмотрим проблему расценок, по которым работают управляющие компании. В прессе страдают: придут коммерческие управляющие компании с их огромными расценками, возьмут кредиты под жилье – и исчезнут с деньгами жителей. Даже на брифингах в префектурах звучат заградительные суммы оплаты за услуги коммерческих управляющих компаний – \$20-30 за квадратный метр. Не знаю, откуда такая информация, но в ценовой политике своих коллег я таких расценок не встречал.

В 2005 году услуги нашей компании (без коммунальных услуг, управления и охраны) стоили в среднем 17 рублей 40 копеек за 1 кв. м (всего на семь рублей выше, чем услуги, предлагаемые ДЕЗом, – 10 рублей 70 копеек при 100-процентной оплате жилья из расчета 3 рубля 70 копеек

# НАМ НЕ «ДО ЛАМПОЧКИ» НАШ ДОМ

Один из самых злободневных вопросов, которые постоянно муссируются прессой, – это реформа ЖКХ. Тут и призывы всем вступать в ТСЖ, и обсуждение нового Жилищного кодекса, и запугивание тех людей, которые хотят уйти от услуг, предлагаемых ДЕЗами, и советы некомпетентных людей по управлению многоквартирными домами. Но нигде не встречал статей из управляющих компаний – о том, что они думают обо всем этом. Желая восполнить этот пробел, хочу рассказать о трудностях таких, как наша, организаций на рынке ЖКХ Москвы.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

за нормированный метраж единственного жилья). Теперь давайте попробуем считать наши деньги. Около 70 процентов общей суммы в платежке – это деньги за коммунальные услуги. Они уходят целевым сбором на счета ресурсоснабжающих организаций. Именно их растущий аппетит повышает стоимость услуг в ЖКХ. Мы ознакомились с ценами некоторых ДЕЗов, предложенными собственникам жилья – они на много пунктов выше, чем у нашей компании, а предлагаемое качество услуг – максимум на том же уровне. Мы работаем на рынке давно.

Многие жители и коллеги по бизнесу знают нас в лицо. Мы расширяем рынок своих услуг, а не думаем, как нам смотреть за рубеж с деньгами клиентов. Умение профессионально работать – наш хлеб. Почему мы должны от него отказываться? Не спорю, что найдутся в ЖКХ и о斯塔пы бендеры среди управляющих компаний, но зачем сразу всех подозревать в воровстве и лихоимстве?.. Объясните мне, как я могу взять кредит под вашу, чужую для нашей компании, недвижимость? По-моему, тот, кто это написал, еще тот мавроди! Во всяком случае, подобная опе-

рация стала бы сенсацией века в России.

Всех волнует качество услуг. Наша компания предоставляет на каждый дом свой штат сотрудников (при таких условиях после получения заявки сантехник у вас будет через пять минут). Собственная аварийная служба. В подъездах ослепляющая чистота окон, зеркал, уютный интерьер, красивые цветы и душевный подход обслуживающего персонала. Все вопросы, связанные с управлением и содержанием многоквартирного дома, решаются с жителями или избранной ими инициативной группой.

Я не националист. Но с болью смотрю, как приезжие представители ближнего зарубежья убирают наши дворы и улицы. Им не дорог наш город! Он никогда не будет для них родным! Вы скажете: «Москвичи не идут». Идут! Только платите им заслуженно. Наши сотрудники – это наше лицо! Мы постоянно заботимся о своем штате. Предоставление рабочих мест москвичам – один из критериев нашей компании.

В обсуждении ценовой политики управляющих компаний все забыли о технической стороне вопроса. Простой пример: представим, ДЕЗ обслуживает 30 домов. Каждый дом проявил инициативу (именно этого и не хватает нашим жителям) и выбрал другую управляющую компанию. ДЕЗ ликвидируется. А как быть с диспетчерской, которая находилась на его балансе? Куда будут выходить лифтовые сигналы? Делать свою ОДС в каждом доме – это лишние средства. И не всегда это технически возможно. А без такой станции работать нельзя, поскольку лифты – механизмы, связанные с повышенной опасностью, они тут же будут отключены инспекторами Гостехнадзора. А домовые трассы? Переделывать акты балансодержания? А кто будет содержать территорию и тротуары, закрепленные за расформированным ДЕЗом? Кто будет погашать задолженность ДЕЗа перед ресурсоснабжающими организациями (иногда они составляют многомиллионные суммы). Не лягут ли эти долги на новую управляющую компанию?

Каждый дом имеет свой процент износа. Его надо принимать по акту остаточной стоимости. А где уверенность, что средства на капитальный ремонт будут выплачены новой управляющей компанией? Не придется ли ей вкладывать свои деньги для доведения дома до ума?

Также хочется обратить внимание на то, что ТСЖ – некоммерческая организация. Как и управляющая компания, оно не облагается налогом на добавленную стоимость. Наша компания и ТСЖ занимаются одним делом. Но стоимость наших услуг дороже на процент НДС. Это приводит жителей к лишним тратам. Мы обращались в правительство Москвы с этим вопросом. Но ответ до сих пор не получили. Переход на «упрощенку» не подходит к нашему денежному обороту, от которого зависит снижение тарифов на услуги. Подобных насущных вопросов много. Очень хотелось, чтобы они решались на правительственном уровне компетентными людьми.

Наша компания не боится конкуренции с ДЕЗами. Но мы и не спешим участвовать в тендере по выбору управляющих компаний для микрорайонов. Мы считаем, что эти условия таковы, чтобы отшить нас и все оставить под властью у своего «карманного» ДЕЗа. Например: одним из условий тендера является то, что деньги за услуги управляющей компании должны перечисляться через ЕИРЦ (поступление денег от ЕИРЦ на счет УК длится в течение 3-6 месяцев). Получается, мы работаем, отчитываемся, отвечаем, а деньги прокручивает «дядя». Значит, опять кормим чиновников? Согласно ЖК РФ управляющая компания отчитывается за свою работу и потраченные средства перед собственниками многоквартирного дома. А зачем нам нужны третьи руки?

Конечно, активность жителей в выборе управляющих компаний очень мала. Это серьезный вопрос, каждый должен продумать его и решить для себя. Но и ждать, когда клиент созреет, тоже не дело. Необходимо более конкретно подойти к информированию жителей, проводить встречи за круглым столом с председателями успешно работающими ТСЖ (их в Москве немало) и с инициативными людьми, которым не безразлична судьба своего дома, которые думают о сохранении своего жилищного фонда.

Предлагаем провести форум «Дом, в котором ты живешь». Кто за? Мы готовы к диалогу.

**Алексей ПАНОВ,**  
генеральный директор  
ООО «ЭГИДА»

**Татьяна Васильевна, новый Жилищный кодекс обязывает москвичей брать управление жильем в свои руки – создавать жилищные объединения, выбирать управляющие компании. Скоро таких УК будет много, повсеместно создаются и ТСЖ. Они сами будут покупать коммунальные услуги и ресурсы, сами рассчитываться с поставщиками. Не окажется ли тогда ЕИРЦ не у дел?**

– Мы видим обратный процесс – те немногие потребители, которые еще не пользуются нашими услугами, просят разрешения подключиться к нашей системе. На собраниях в жилищных объединениях москвичи ставят такой же вопрос перед своими правлениями и руководством ЖКС, ТСЖ. Дело в том, что расчеты через ЕИРЦ прозрачны, понятны и точны. Создание системы ЕИРЦ – продуманный шаг власти города для защиты интересов и жителей, и поставщиков ресурсов, и самих управляющих компаний. А при переходе на расчеты за фактически потребленные ресурсы – по показаниям приборов учета – ЕИРЦ становятся еще более необходимым звеном. Невозможно представить, чтобы в руки частной фирмы была передана, например, районная диспетчерская служба. Ведь там собирают не только показания домовых приборов учета, но и персональные данные о каждом жителе района.

**– В округе такие службы есть?**  
– Да, но только в одном районе нашего округа, в Соколе. Это городская экспериментальная площадка, где отработывается система учета и контроля горячей и холодной воды. Данные домовых приборов учета в муниципальном жилищном фонде поступают в объединенную диспетчерскую службу, оттуда – на сервер районного ЕИРЦ. Он и производит расчеты с потребителями.

**– Внедрение системы учета потребления ресурсов как-то осложнило вашу работу?**

То, что ЕИРЦ – это единый информационно-расчетный центр, сегодня знает каждый москвич, который оплачивает жилье и коммунальные услуги. Эти центры ежемесячно информируют нас о том, сколько и за что в доме мы должны платить. А какие проблемы существуют у самих ЕИРЦ, чем они живут? Об этом наш корреспондент попросил рассказать Татьяну ИГНАТЬЕВУ, директора ЕИРЦ Северного административного округа.

## ПЛАТЫ И ТРАТЫ

– Надо устанавливать каналы электронной связи. Сейчас ими оборудован только Сокол, а прокладывать предстоит в каждом районе, по всему округу с выводом на окружной ЕИРЦ. Но это дело времени. В округе успешно эксплуатируется территориальная автоматизированная информационно-расчетная система САО. В ней предусмотрено все: расчеты с населением и поставщиками с учетом изменений правовой базы.

**– Нас уверяют, что установка в домах приборов учета потребления воды ведет к сокращению расходов населения на ее оплату. Но есть примеры, когда «посчитанная» вода становится дороже «вольной». Почему?**

– Если у потребителя стоит квартирный прибор учета, то вопросов, как правило, не возникает – он платит меньше, чем по нормам потребления. Если расчеты ведутся только по домовым узлам учета, то проблемы могут возникнуть. Но и они решаются. По поручению правительства Москвы во всех районах создаются комиссии с участием членов до-

мовых комитетов, участковых, сотрудников ДЕЗов. Они устанавливают количество фактически проживающих в домах и квартирах людей. Уверена, претензий по поводу сумм за потребление холодной и горячей воды по показаниям домовых счетчиков после такой проверки станет меньше.

**– В конце прошлого года ЕИРЦ отделились от ДЕЗов, стали самостоятельными структурами. Какие функции ДЕЗов вам пришлось взять на себя?**

– Разъяснительную работу с населением. Если прежде ДЕЗы вели прием населения 1-2 раза в неделю по 3-4 часа, то ЕИРЦ принимают население с 9 до 20 часов пять дней в неделю. Вопросы у людей много. Поэтому мы используем любую возможность дать разъяснения по каждому изменению в цифрах единого платежного документа. Используем для этого и кабельное телевидение. Вписываем подробности в сам платежный документ. Например, с нового года изменились не только тарифы на коммунальные услу-

ги, но и наименования услуг: исчезли строки «техническое обслуживание» и «вывоз твердых бытовых отходов». Их сейчас называют «содержание и ремонт жилых помещений». Тариф на эту услугу исчисляется по-иному. Поэтому он вырос не на 20 процентов, как считают в федеральном правительстве, а на 29.

Мы находимся между поставщиком и потребителем. С москвичами, которые в итоге платят за все услуги и ресурсы, мы обязаны быть терпеливыми и компетентными. Люди могут быть разными – непонятливыми, капризными, даже злобленными, а вот работники ЕИРЦ обязаны вежливо объясняться со всеми. Содержание каждого документа, который вносит изменения в порядок начисления коммунальных услуг или сроков их оплаты, мы должны изложить понятными словами. Люди уже привыкли, что ежемесячно на платежном документе они получают новую информацию.

**– А как складываются ваши отношения с поставщиками ресурсов? Вы можете оказывать им какие-то услуги на коммерческой основе?**

– Да, в уставе нашего ГУП такой пункт есть. Но пока мы его не реализовали – ждем постановления правительства Москвы. На его основе откроем специальные предпринимательские счета. Будем работать с поставщиками услуг и ресурсов на основе заключенных договоров, получать доходы и направлять их на цели, которые будут определены в этом правительственном постановлении.

**– На какие?**  
– Например, на развитие. Время показало, что ЕИРЦ в Москве органично вписались в реформирование ЖКХ и в целом в систему служб городского хозяйства. Так что нам еще расти и расти.

**Наталья КРАСОВА**