

## Актуальное интервью

ВОТ УЖЕ ГОД КАК УПРАВЛЯЮЩИМИ КОМПАНИЯМИ «ЭНЕРГЕТИК» И «ЭНЕРГЕТИК-2» РУКОВОДИТ ИВАН АНАТОЛЬЕВИЧ КУЛИКОВ. В ПРЕДДВЕРИИ ЭТОГО СОБЫТИЯ МЫ ДОГОВОРИЛИСЬ О ВСТРЕЧЕ И ЗАДАЛИ ИНТЕРЕСУЮЩИЕ НАС ВОПРОСЫ. ОТВЕТЫ ЗАСТАВИЛИ ЗАДУМАТЬСЯ.

— Иван Анатольевич, сколько многоквартирных жилых домов обслуживают ООО «Энергетик» и ООО «Энергетик 2», какое место занимают компании по этому показателю на жилищно-коммунальном рынке жилищных услуг?

— Уместнее говорить не о количестве обслуживаемых домов, а об их суммарной площади, это более информативный показатель. На сегодняшний день в обслуживании «Энергетика» 92 000 кв. метров — это примерно 20% от всего рынка, а у «Энергетика-2» порядка 33 500 кв. метров (7%).

— Жители Нижней Туры видят, что с жилищно-коммунальным хозяйством города происходит что-то неопределенное: периодическое отключение водо- и теплоснабжения, разрытые котлованы для ремонта труб, причем нередко, осенью или зимой, потоки воды на улице, которые, иногда затопливают подвалы или подъезды домов. Как вы оцениваете состояние ЖКХ в Нижней Туре на сегодняшний день?

— Есть хорошая русская поговорка: «У семи нянек дитя без глазу!» Она отлично характеризует состояние нашего ЖКХ. На сегодняшний день в структуре городской администрации есть первый заместитель главы по ЖКХ, а под ним целый комитет по ЖКХ, транспорту и связи. Всего человек семь, так или иначе, занимаются вопросами ЖКХ, но среди них нет ни одного с юридическим образованием, а это ключевая проблема. Отсюда и бездарные концессии, и вопросы претензионной работы. Так что, по сути, все специалисты ЖКХ выполняют лишь представительские функции, занимаются отписками от вопросов населения, а глобальные проблемы округа в данной сфере остаются нерешенными.

— Из различных источников можно узнать об объемах задолженностей управляющих компаний перед «ресурсниками». Есть ли долги перед «ресурсниками» у ООО «Энергетик» и ООО «Энергетик 2», как компании погашают эти долги?

— Как и любая управляющая компания, мы занимаемся сбором средств населения в пользу ресурсоснабжающих компаний, а соответственно все недополученные средства от населения ложатся в наши долговые обязательства. Но если конкретно о цифрах то:

Компания	Долг за коммуналку	Долги населения
Энергетик	15 млн.	20 млн.
Энергетик-2	3 млн.	4 млн.

25 августа мы приобрели у ПАО «Т Плюс» задолженность компании ГЭСКО на сумму более 20 миллионов рублей и сейчас проводим зачет взаимных требований с компанией «ГЭСКО», хотя «ГЭСКО» всячески этому противится. Но на сегодня, можно говорить смело, долгов перед «ГЭСКО» ни у одной из наших компаний нет.

— Как в части наличия и погашения долговых обязательств ООО «Энергетик» и ООО «Энергетик 2» выглядят на фоне конкурентов?

— Чтобы корректно говорить о таких вопросах, нужно в первую очередь сравнивать компании с сопоставимым обслуживаемым фондом, а это УК «Энергетик» директор Тка-

# Директор с нашей улицы

чев В.А., «Универкомсевер 3» директор Шлетков В. и «Энергетик» под моим руководством. Так вот, в отличие от моих коллег наша компания не имеет долгов перед предыдущими поставщиками тепла и ГВС, это компании «СТК» и «ГЭСКО». Говорить же о цифрах задолженностей коллег, наверное, не совсем корректно.

— Почему, на ваш взгляд складывается такая ситуация — стоимость услуг ЖКХ растет, а качество работы некоторых управляющих компаний и «ресурсников» оставляет желать лучшего?

— Я бы все-таки разделил коммунальные (услуги ресурсоснабжающих компаний) и жилищные (услуги управляющей компании) платежи и соответственно их стоимость. Если вы посмотрите в платежку, то доля коммунальных платежей составляет 85% от общего платежа, соответственно жилищные услуги 15%. Так вот основной рост за последние три года составляют именно коммунальные тарифы, а жилищные услуги если и увеличились, то незначительно.

Что касается качества жилищных услуг, то если вы помните, еще два года назад, когда жители приходили в управляющую компанию жаловаться

— За многие годы в нашей отрасли сложился определенный стереотип работника ЖКХ — что-то среднее между Афоней из одноименного фильма Даниели и слесаря-сантехника Дмитрия Никитина из фильма «Дурак». Ну а если серьезно, то кадры — это большая тема для всех компаний, хороших специалистов в любой сфере единицы, а в ЖКХ и еще меньше. На сегодняшний день в наших компаниях работают более 70 человек, мы постоянно ищем и приглашаем на работу специалистов, основные проблемные вакансии это слесари-сантехники, электрики, рабочие строительных специальностей.

— Некоторые управляющие компании Нижней Туры не способны оказывать услуги населению в полном объеме, имеют многомиллионную задолженность, ряд из них находится в предбанкротном состоянии. В чем причины столь плачевного состояния коммунального бизнеса? Кто или что загоняет его в угол?

— Основное и, наверное, ключевое в коммунальном бизнесе сейчас — это работа с кредиторами (PCO) и дебиторами (население). От того как будет налажена эта работа будет зависеть и выживаемость компа-



Куликов Иван Анатольевич. ФОТО ИЗ СЕТИ ИНТЕРНЕТ

нии на рынке. На ведущую роль сейчас выходят юридические отделы, чья юридическая служба сильнее — та компания и имеет возможность безболезненно переживать многочисленные судебные процессы. У нас в штате четыре юриста и у всех работы в избытке. И эта работа уже дала свои плоды — мы смогли выйти из-под многолетнего пресса основных долговых обязательств и почти вдвое сократили задолженность населения.

— Ваше мнение о нормативной базе в сфере ЖКХ. Насколько эффективно существующее законодательство, и какие его положения необходимо пересматривать?

— Ключевым, и я бы сказал, основополагающим для нас является Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Так вот это постановление уже пережило около двадцати изменений (последнее 27.06.2017 года), то есть в среднем три изменения в календарном году, многие из которых коренным образом меняют суть многочисленных разделов постановления. Если бы законодатели поумерили свой законотворческий пыл, то, я думаю, мы смогли бы спокойнее встречать каждый новый отопительный сезон.

— То и дело от горожан можно услышать разговоры, что ежемесячную плату за содержание

и ремонт жители того или иного дома вносят регулярно, а ремонт крыши, подъезда, двора или устройство детской площадки не видят. Граждане задаются вопросом: «Где наши деньги?» Как, по вашему мнению, вопрос об обновлении? И что бы вы на него ответили? Каким образом управляющие компании должны отчитываться о средствах собственников квартир?

— В среднем по данным нашего РКЦ своевременную оплату производят 70% жильцов. 20% оставшихся жильцов оплачивают только при проведении претензионных мероприятий, 10% — являются злостными неплательщиками, из них с 8% можно работать и находить общий язык, но это требует как временных так и материальных затрат, а 2% — не платят никогда и с них нечего взыскать в счет оплаты. Основные неплательщики — это наниматели муниципального жилья. Простой пример дом № 11 по ул. Нагорной (24 квартиры) за год накапливает около 2 миллионов рублей долгов — это как все дома вместе взятые по улице Скорынина. Основная проблема взыскания по муниципальному жилью — это отказ администрации предоставлять сведения о нанимателях. Мы неоднократно обращались к администрации с предложением организовать комиссионный обход муниципальных квартир должников для установления личностей тех, кто проживает в них по факту.

Теперь о ремонтах крыш, подъездов и другого общего имущества жильцов. При составлении планов ремонтов мы берем за основу дома с высоким процентом оплат и их ремонтируем и готовим к сезону в первую очередь. Конечно, бывают и исключения — это аварии, например, после прошедшего ураганного ветра на одном из жилых домов, не относящемся к категории добропорядочных плательщиков, сорвало 20% кровли и нам пришлось корректировать планы ремонта.

Отдельной строкой нужно сказать о детских площадках. По официальным данным, полученным от администрации, детские площадки, установленные в наших дворах, никому не принадлежат, ни администрации, ни конкретному дому, то есть не входят в состав общедомового имущества, и, соответственно, мы не можем проводить на них какие-либо работы. Это относится даже к новым детским площадкам, установленным в рамках различных областных программ. Работы по восстановлению детских площадок мы проводим на свой страх и риск, до первой жалобы в прокуратуру.

Отчеты по выполненным работам направляются в адрес действующих советов домов, а также по запросу любого из собственников. Мы планируем в ближайшее время запустить новые сайты компаний, и отчетность будет доступна в онлайн режиме.

— Каковы взаимоотношения управляющих компаний с ресурсоснабжающими организациями. Почему иной раз возникает ситуация, что «управляшки» и «ресурсники» перекалывают ответственность за отсутствие воды или тепла друг на друга? Что делать в таких случаях гражданам? Где искать справедливости?

— Как я уже говорил, на рынок ЖКХ в нашем городе допущены компании, не имеющие ни материальных, ни технических ресурсов. Поэтому их основная задача перекалывать свои проблемы на управляющие компании и администрацию. Их позиция чем-то напоминает «Украину» — сидят на чужой трубе и громче всех кричат, что им все должно, хотя суммарный долг всех управляющих компаний не прекрывает и половину их долгов креди-

торам. Но это уже вопрос к правоохранительным органам. Вот и делайте выводы.

— Каких «сюрпризов» в коммунальной сфере стоит ждать в ближайшем будущем? Грядет ли повышение тарифов или какие-то другие нововведения?

— Основной и самый большой сюрприз для наших жителей подготовили федеральные законодатели, с подачи наших правящих кругов — это внесение изменений в Федеральный закон «О теплоснабжении». Согласно поправкам, в сфере тепла будет отменено госрегулирование и введен так называемый метод альтернативной котельной. Регулятор больше не будет устанавливать тарифы на тепло. Вместо этого будет определена верхняя планка, выше которой стоимость Гкалории подняться не сможет. К прочему, в законе отражены дополнительные полномочия ЕТО, которая, фактически становится мегарегулятором и определяет режимы нагрузки на теплоисточники. Если говорить на простом человеческом языке, то реализация данного нормативного акта на территории Свердловской области, по мнению ведущих экспертов нашей отрасли, может привести к 30% росту стоимости одной Гкал.

— Влияет ли осложнение политической ситуации в Нижней Туре на состояние сферы ЖКХ? Как можете оценить качество работы администрации округа?

— Меньше всего хотелось бы говорить о политике, ведь политика и ЖКХ — это вообще взрывоопасная смесь! Наш городской округ накопил огромное количество проблем, и решить их можно только всем вместе управляющим компаниям, «ресурсникам», ведущим предприятиям города, администрации за столом переговоров и принятия совместных продуманных решений. Для этого нужно забыть все распри и обиды, но пока таких предпосылок, к сожалению, нет.

— Ну и чтобы не заканчивать наш разговор на грустной ноте расскажите какой-нибудь веселый случай из вашей коммунальной карьеры?

— Этот случай произошел со мной примерно год назад. Я возвращался домой с работы, и у подъезда моего дома встретил незнакомую женщину преклонного возраста. Она обратилась с вопросом — не я ли директор управляющей компании? Причем название она не уточняла, а я и не склонен был тогда выяснять детали и ответил: «Да». Чего только мне не пришлось о себе узнать, минуты три нескончаемый поток всевозможных проклятий и пожеланий, меня и стыдили и казнили. По всему выходило, что в очереди в Преисподнюю я буду точно последним городом. Когда закончился словесный поток, я успел вставить свой вопрос: «Ваш адрес?». В ответ я услышал адрес дома, не входящего в список наших домов под управлением. И я сказал ей: «Я директор не вашей „управляшки“». Она уточнила фамилию. Я ответил. Минута молчания! Она покраснела, извинилась и пошла в сторону своего дома. А я остался стоять у подъезда в легком замешательстве.

Никогда больше я не попадал в такие ситуации. Но эта история заставила меня задуматься о том, что руководители коммунальных предприятий и коммунальных служб города и администрации должны жить на улицах и во дворах обслуживаемых ими домов, тогда не будет потери связи с населением и возможно улучшится качество предоставляемых услуг!

АНДРЕЙ МАЛАХОВ  
(на правах рекламы)