

Профессионалы бок о бок

## Управляющие регулируют сами

Владимир НАПОЛЬНОВ  
Фото Дениса МАТЮХИНА

**В Оренбурге на улице Джангильдина расположен небольшой сквер с уникальным памятником работнику жилищной сферы: женщина, запечатленная в бронзе, убирает придомовую территорию, а рядом за ней наблюдает кот. В минувший четверг, 16 октября, к скульптуре этой потянулись люди. Но не для празднований, как могло показаться.**

### ПОЛУЧИЛОСЬ СИМВОЛИЧНО

Десятки граждан собрались, чтобы всем вместе, рука об руку, порядок навести. Приехали с лопатами, граблями, метлами, прочими инструментами. И вот уже закипела работа в уютном сквере на улице Джангильдина. Как оказалось, сотрудники местных управляющих организаций проводили там уборку территории и посадку деревьев в рамках городского месячника по благоустройству Оренбурга. Получилось все символично: трудились у памятника в честь своей отрасли.

Данное мероприятие проводила саморегулируемая региональная организация «Ассоциация «Объединение управляющих компаний многоквартирными домами», членами которой только в областном центре являются 47 специализированных организаций с общим жилым фондом более 10 миллионов квадратных метров. У них подведомственные территории уже убраны. Пора и городу помочь!

- Сегодня активно трудимся в Северном, завтра запланирована посадка кустарников в Южном округе на улице Чкалова, - сообщил «ЮУ» генеральный директор СРО «Ассоциация «Объединение управляющих компаний многоквартирными домами Оренбургской области» Дмитрий Жуков. - Кстати, сквер и памятник на улице Джангильдина наши коллеги лет десять назад своими силами воздвигли.

Ну а чья это зона ответственности в повседневной работе, не суть важно, отмечает Дмитрий Геннадьевич, сейчас необходимо к зиме подготовиться. Опять же, главная задача у всех жилищных организаций – создавать безопасные и комфортные условия для проживания граждан в многоквартирных домах.

### К ЗИМЕ ГОТОВЫ!

Профессиональные СРО появились в Оренбуржье сравнительно недавно и уже успели показать себя с положительной стороны в разных отраслях. Четыре года назад такое профессиональное сообщество было создано в сфере управления многоквартирными домами. Пользуясь случаем, расспрашиваю об этом Дмитрия Жукова. Кстати, прежде он на протяжении ряда лет возглавлял Государственную жилищную инспекцию по Оренбургской области – главный, можно сказать, надзорный орган для управляющих организаций (УО).

- Цель нашей ассоциации - объединение УО, заинтересованных в фор-



Дмитрий Жуков (крайний справа) с коллегами по СРО благоустраивают сквер на улице Джангильдина.



А вышло все символично: прямо у скульптуры в честь коллеги.

мировании благоприятной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг региона, - рассказывает Дмитрий Геннадьевич, - а также налаживание продуктивного взаимодействия со структурами государственной власти, ресурсоснабжающими и иными организациями ЖКХ, потребителями жилищно-коммунальных услуг.

На данный момент в профессиональном сообществе объединены УО, осуществляющие деятельность на территории не только Оренбурга, но и Соль-Илецкого муниципального округа, Медногорска, Орска, Удмуртской Республики и Московской области, всего 62 члена.

- Зима уже, как говорится, на носу, ваши коллеги к ней как готовятся на управляемых многоквартирных домах? - интересуюсь у генерального директора СРО.

- Все МКД, обслуживаемые членами нашего СРО, к отопительному периоду приведены в полный порядок, паспорта готовности на каждый объект получены до 15 сентября, - отвечает Дмитрий Жуков. - Провели пробные топки, системы отопления работают в штатном режиме. Одновременно решили ряд оперативных вопросов.

Минувшее оформление документов по подготовке к отопительному периоду управляющие организации про-

водили по новым нормам, утвержденным Минэнерго РФ (вступили в силу с 1 марта нынешнего года). СРО для своих членов разработала на эту процедуру подробный план. Последние Правила потребовали не только значительно больших трудозатрат при заполнении официальных бумаг - оценочных листов на каждый многоквартирный дом, но и выполнения дополнительных требований в соответствии с индексами готовности.

А почему не воспользоваться здесь электронным документооборотом? С такой инициативой СРО планирует обратиться в соответствующие инстанции.

### РЕАГИРОВАТЬ НЕЗАМЕДЛИТЕЛЬНО

- В сфере ЖКХ реагировать необходимо незамедлительно, - констатирует Дмитрий Жуков. - Реагируем! Здесь помогает мое членство в Торгово-промышленной палате РФ и Оренбургской области, где налажено постоянное взаимодействие с экспертами, обсуждаются и анализируются различные отраслевые практики или предложения (перед тем, как поступить в Госдуму). Мы совместно решаем сложные, крайне важные вопросы совершенствования системы управления МКД и повышения эффективности ее регулирования.

Не забывают в СРО и о повышении профессионального уровня своих членов-коллег: от руководителей УО до простых работников. На постоянной основе организовываются вебинары, круглые столы, обучающие семинары. По разным практическим ситуациям разрабатываются регламенты, чек-листы, алгоритмы, пошаговые инструкции для применения их в повседневной работе.

Это все - для повышения качества оказываемых услуг. Несмотря на складывающееся недофинансирование ремонта общего имущества в многоквартирных домах, доставляющего УО большие проблемы, равно как и износ жилищного фонда.

- Экономически необоснованная плата за жилое помещение - наша главная тревога, - продолжает генеральный директор СРО. - Существующий ее размер не покрывает расходы управляющих организаций, ведь их сегмент деятельности низкомаржинальный и при этом юридически жестко ограниченный. В настоящее время сфера управления МКД оказалась в худшем положении, чем практически все другие отрасли.

### ПОМНИТЬ И ЦЕНИТЬ

Здесь важно понимать, что УО не вправе пересматривать стоимость своих услуг без согласования с собственниками помещений в МКД. Для изменения платы требуется провести общее собрание последних. А это в 99 процентах случаев - процесс безрезультатный!

Такое положение дел, по оценке специалистов СРО, создает существенный разрыв между растущими обязательствами управляющих компаний (в связи с изменением налогового законодательства, ростом цен на строительные материалы, увеличением МРОТа и тому подобным) и фиксированным размером платы. Год за годом риск недофинансирования по содержанию домов возрастает, грозя УО банкротством.

- В данной ситуации необходимо усилить ответственность собственников помещений с внесением соответствующих изменений в жилищное законодательство, - поясняет Дмитрий Геннадьевич, - без добросовестной оплаты указанных граждан и их участия в управлении МКД даже лучшая управляющая организация не сможет содержать дом в идеальном состоянии.

Для определения реальной стоимости работ и услуг УО, расположенных, в частности, на территории Оренбурга, СРО провело ценовые исследования в столичном Институте управления ЖКХ - с учетом региональных составляющих, инфляционных процессов, конструктивных особенностей МКД. Так, для домов до шести этажей со всеми видами благоустройства (без текущего ремонта) размер платы за содержание жилого помещения вышел на уровне 42,68 рубля за квадратный метр; до 12 этажей - 40,41 руб./кв. м; свыше 12 этажей - 48,52 руб./кв. м...

А по итогам уборочных мероприятий генеральный директор СРО Дмитрий Жуков сердечно поблагодарил всех коллег-участников. При этом отметил, что именно такие события помогают помнить и ценить труд работников жилищной сферы, которые делают жизнь граждан комфортнее и безопаснее.